T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

ORTAÖĞRETİM PROJESİ

HARİTA-TAPU-KADASTRO

İSTEĞE BAĞLI MÜLKİYET NAKLİ
581MSP112

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- PARA İLE SATILMAZ.

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR iv
GİRİŞ 1
ÖĞRENME FAALİYETİ–1 3
1. SATIŞ İŞLEMİ 3
1.1. İstenen Belgeler 4
1.2. Resmî Senedin Yazımı 5
1.3. Tapuya Tescili 5
1.4. Tapu Senedinin Yazımı 5
1.5. İşlemin Mali Yönü 5
1.6. Resmî Senet Örnekleri 6
1.6.1. Düz Satış 6
1.6.2. Hacizli Satış 8
1.6.3. Takyitli (Kısıtlamalı) Satış 8
1.6.4. İfraz ve Satış 9
1.6.5. Zeytin Ağacı Satışı 10
1.6.6. İpka ve Birden Çok Kişiye Hisse Satışı 10
1.6.7. Satış ve Kanuni İpotek Tesisi 11
1.6.8. Kat Mülkiyetli Yerde Düz Satış 12
1.6.9. Bağımsız Bölümün Satışı 12
1.6.10. Kat İrtifakı Suretiyle Satış 13
1.6.11. Maliye Hazinesi Satışı 13
1.6.12. Sağır ve Dilsizin Satışı 14
1.6.13. Sendika Adına Kayıtlı Gayrimenkulün Satışı 14
1.6.14. Düzeltme ve Satış 15
1.6.15. Vekâleten Taşınmaz Mal Alımı 16
1.6.16. Vesayeten Satış ve Hisse Tevhidi 16
1.6.17. Annenin Velayeten Satışı 17
1.6.18. Beyan Değerinden Aşağı Bedelle Satış 18
1.6.19. Tevkilli Vekâletle İntikal ve Satış 19
1.6.20. İpotekli Satış 20
1.6.21. İpotek Borcu İle Satış 20
1.6.22. Satış ve Kanuni İpotek Tesisi 21
1.6.23. Satıcı Bizzat, Alıcının Vekâleten Katılımı İle Satış 21
1.6.24. Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Yerde Satış 22
1.6.25. Kat Mülkiyeti Tesis Edilmiş Yerde İpotekli Satış 22
1.6.26. Velayeten Kat İrtifaklı Satış 23
1.6.27. Tevkilli Vekâletle Satış 24
1.6.28. İpkalı Satış 25
1.6.29. Vekâletle Satış 26
1.6.30. Yabancı Uyrukluya Satış 27
1.6.31. İştirak Hâlindeki Taşınmazın Satışı 33
1.6.32. Belediye Hissesinin Diğer Hissedarlara Satışı ve Hisse Tevhidi-Kayyımın İşleme Katılması 33
1.6.33. Şirket Adına Kayıtlı Kat İrtifaklı Bağımsız Bölümün Satışı 34
1.6.34. Hacizli Bağımsız Bölümün Satışı 35
1.6.35. Kat İrtifaklı Yerde İpka ve Satış 36

1.6.36. İpka – İntifa Hakkı Tanıma ve Kuru Mülkiyet Satışı 37
1.6.37. Küçüğe Kuru Mülkiyet Satışı Anneye İntifa Tanıma 37
1.6.38. Satış Bedelinin Bir Kısmını Alıp Bir Kısmının İpotek Borcuna Mahsuben Alıcıya Devretmek Suretiyle Satış 38
1.6.39. Hükümlü Adına Taşınmaz Malın Vasi Tarafından Pazarlık Suretiyle Satışı 39
1.6.40. Kadastro Tespiti Davalı Yerin Zabıt Kaydına Göre Satışı 39
1.6.41. Vesayet Altına Alınan Sahsa Ait Taşınmazın Pazarlık Suretiyle İfrazen Satışı 40
1.6.42. Satış ve Vefa Hakkı 40
UYGULAMA FAALİYETİ 42
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 44
ÖĞRENME FAALİYETİ–2 45
2. BAĞIŞ İŞLEMİ 45
2.1. Bağış 45
2.2. İstenen Belgeler 45
2.3. Resmî Senedin Yazımı 46
2.4. Tapuya Tescili 46
2.5. Tapu Senedinin Yazımı 46
2.6. İşlemin Mali Yönü 46
2.7. Bağış Resmî Senet Örnekleri 46
2.7.1. Bağış Örneği 47
2.7.2. Kat İrtifaklı Meskenin Bağışı 47
2.7.3. Rücu Şartı ile Hibe 47
2.7.4. Kuru Mülkiyet Bağışı 48
UYGULAMA FAALİYETİ 50
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 52
ÖĞRENME FAALİYETİ–3 53
3. TRAMPA (TAKAS) İŞLEMİ 53
3.1. Tanım ve Açıklama 53
3.2. İstenen Belgeler 54
3.3. Resmî Senet Örnekleri 54
3.4. Tapuya Tescili 55
3.5. Tapu Senedinin Yazımı 55
3.6. İşlemin Mali Yönü 55
3.7. Trampa Resmî Senedi Örnekleri 55
3.7.1. Şirket Taşınmazının Trampası 55
3.7.2. Bedel Farkı Gözetmeksizin Trampa 56
3.7.3. Trampa ve Kanuni İpotek Tesisi 56
UYGULAMA FAALİYETİ 59
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 61
ÖĞRENME FAALİYETİ– 4 62
4. TAKSİM (PAYLAŞMA) İŞLEMİ 62
4.1. Tanım ve Açıklama 62
4.2.Taksimin Şartları 63
4.3. İstenen Belgeler 63
4.4. Taksim Resmî Senedinin Yazımı 63
4.5. Tapuya Tescili 64
4.6. Tapu Senedinin Yazımı 64

4.7. İşlemin Mali Yönü 65
4.8. Taksim Resmî Senedi Örnekleri 65
4.8.1. Çok Sayıda Parselin Taksimi 65
4.8.2. İfrazen Taksim ve Yola Terk Resmî Senedi 66
4.8.3. Farklı İlçelerdeki Taşınmazların İntikal ve Rızai Taksim Resmî Senedi 67
UYGULAMA FAALİYETİ 69
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 71
MODÜL DEĞERLENDİRME 72
CEVAP ANAHTARLARI 80
KAYNAKÇA 82

AÇIKLAMALAR

KOD	**581MSP112**
ALAN	**Harita-Tapu-Kadastro**
DAL/MESLEK	**Tapuculuk**
MODÜLÜN ADI	**Mülkiyeti Nakleden İşlemler–1**
MODÜLÜN TANIMI	Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak mülkiyeti isteğe göre nakleden işlemleri uygulayabileceğiniz öğrenme materyaldir.
SÜRE	40/32
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	Mülkiyeti isteğe bağlı olarak nakleden işlemleri yapmak
MODÜLÜN AMACI	**Genel Amaç** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak mülkiyeti isteğe göre nakleden işlemleri yapabileceksiniz. **Amaçlar** **1.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak satış işlemini yapabileceksiniz. **2.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak bağış işlemini yapabileceksiniz. **3.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak trampa (takas) işlemlerini yapabileceksiniz. **4.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Medeni Kanun'a uygun olarak taksim (paylaşma) işlemini yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	**Ortam:** Sınıf ortamı **Donanım:** Örnek tapu senedi, örnek kat mülkiyeti tapu senedi, örnek resmî senet, bilgisayar, mesleki paket programı (TAKBİS vb.), hesap makinesi, işleme esas olan evraklar
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Mesleğimiz, taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirleyerek hukuki durumlarını tespit etmek ve işlemlerin kesinleşmesi sonucunda Türk Medeni Yasası'nca öngörülen tapu siciline tescil ederek hak sahiplerine tapu belgelerini verme işleminin bütünüdür. Bu anlamda düzenlemeler ve kanunlar mesleğimizin kaçınılmaz gerekleridir.

Modülümüzde, satış işlemlerini, bağış işlemini, trampa (takas) işlemini ve taksim (paylaşma) işlemini anlatımları ve örnekleri inceleyerek kavrayacaksınız.

Öğrenme faaliyetlerinde, konu ile ilgili örnekleri inceleyerek yapılması gereken işlem basamaklarını kavrayacaksınız. Ölçme sorularıyla kendinizi değerlendirerek öğrenme faaliyetlerinin kontrolünü yapabilirsiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–1

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak satış işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Satış işlemlerini araştırarak, satış işlemleri ile ilgili resmî senet örnekleri temin ediniz. Bu örnekleri içerik ve yazım şekilleri bakımından sınıfta arkadaşlarınızla inceleyerek yorumlayınız.

1. SATIŞ İŞLEMİ

Satış, bir malın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığında bir başkasına devredilmesidir. Satışa söz konusu olabilecek mallar, apartman, apartmanın bir dairesi, tarla, bağ, bahçe, boş arsa, bunların tamamı veya bir bölümü, villa, eski ev, inşaatı bitmemiş bina, dükkân vb. olabilir.

Resim 1.1: Satışa konu olan taşınmaz mal örnekleri

Resim 1.2: Taşınmaz mal satışına bir espri

Resim 1.3: Satış işleminin arkasından el sıkışmak geleneğimizdir.

Satış sözleşmesinin iki unsuru vardır. Bunlar satılan taşınmaz mal ve satış bedelidir. Satış bedelinin belirlenmesi taraflara aittir. Tapu sicil müdürlüğünün bedelin az veya çok olduğu yönünde yetkisi yoktur. Ancak tapu sicil müdürlüğü, satış bedelinin emlak beyan değerinden düşük olmaması gerektiğini, düşük olması durumunda aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre cezalı olarak tahsil edileceğini resmî senede yazarak taraflara hatırlatır.

Satış bedelinin çok düşük gösterilmesi hâlinde, müdürlük işlem yapmaktan kaçınmaz. Satıcının istemi hâlinde satış bedelinden kalan kısım için kanuni ipotek uygulanabilir. Satıcı satış bedelinin tamamını aldığına dair beyana zorlanamaz.

Satış bedelleri aşağıdaki gibi değişik şekillerde ödenebilir:

- Tamamı peşin ödenebilir.
- Bir kısmı ödenip bir kısmı vadeye bağlanabilir.
- Peşinat alınmadan tamamen taksitli satış yapılabilir.

Satış bedelinin ödenmesi konusunda taraflar arasındaki konular ve vadeler resmî senede yazılır. Ancak bunların tapu kütüğüne yazılması mümkün değildir.

1.1. İstenen Belgeler

Satış işleminde aşağıdaki belgeler istenir.

- Satılması istenen taşınmaz mala ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı

- Satıcı ve alıcıların fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları ile satıcıların birer alıcıların ikişer adet son altı ay içinde çekilmiş 6×4 cm büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları

- İstem, malikin temsilcisinden geliyor ise temsile ilişkin belge (vekâletname vasi kararı, kayyım kararı vb.) ile temsilcinin fotoğraflı nüfus cüzdanı ve bir adet vesikalık fotoğrafı, alıcılar arasında bizzat işleme katılmayanlar var ise onları temsil eden (vekil) temsilcilerin fotoğraflı nüfus cüzdanları, vesikalık fotoğrafları ve temsil yetkisine ilişkin belgeler

- İstem, bir tüzel kişi adına yapılıyorsa tüzel kişinin gayrimenkul tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi

- Satıcı ve alıcının vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge

1.2. Resmî Senedin Yazımı

Satış işlemlerinde resmî senet aşağıdaki gibi yazılır. Satıştaki özel durumlar resmî senet üzerinde ayrıca belirtilir. Satışlardaki özel durumlara ait örnekler "Resmî Senet Örnekleri" konusunda verilmiştir (bk. 1.6).

BİR TARAFTAN……: Saliha ÇELİK : Sami kızı (Maltepe V.D. 830 008 2386)
DİĞER TARAFTAN…..: Ömer ÇAKICI: Ali oğlu (Kâğıthane V.D.565 013 1378)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

1

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı Çankaya İlçesi Kırkkonaklar Mahallesinde kain (bulunan) 101 ada, 1 parsel sayılı 400 m^2 miktarındaki arsa vasıflı taşınmaz malın ½ hissesi Saliha ÇELİK adına kayıtlı olup (iken); adı geçen malik bizzat hareketle işbu taşınmaz maldaki ½ hissenin tamamını 10 000 (on bin) TL bedelle Ömer ÇAKICI'ya sattığını, satış bedelinin tamamını nakden peşinen ve tamamen aldığını alıcısı adına tescilini istediğini; alıcısı Ömer ÇAKICI da bu satışı yukarıda yazılı şekil şartlarla aynen kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini ifade ve beyandan sonra; taraflar devamla, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre taraflarca bildirilen bu değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.

1.3. Tapuya Tescili

Saliha ÇELİK: Sami kızı ½	Satış	02.02.1990	154
Ömer ÇAKICI: Ali oğlu ½	Satış	03.12.1996	5006

1.4. Tapu Senedinin Yazımı

"Bu taşınmazın ½ hissesi Saliha ÇELİK adına kayıtlı iken hissenin tamamını satışından tescil edildi."

1.5. İşlemin Mali Yönü

Satış işleminin tapu siciline tescili için Harçlar Kanunu'na göre ve Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca belirlenecek değerden az olmamak üzere, satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı, binde 15 oranında harç tahsil edilir.

Ayrıca taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişiği kestirilir ve döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Veraset ve intikal vergisi ilişiği olup olmadığını anlamak için satacak kimsenin bu taşınmaz malı bağış veya intikal gibi bedelsiz bir şekilde iktisap (kazanım) edip etmediğine

bakılır. Bedel ödemeden iktisap etmiş ise vergi dairesinden veraset ve intikal vergisi kesildiğine veya bu vergiden muaf (yükümsüz) olduğuna dair yazı getirmesi istenir. Bu yazı getirilmedikçe ayni hak doğurucu işlem yapılmaz.

Vakıf taviz bedeline tabi olup olmadığını anlamak için ise tapu kütüğünde "taşınmazın nevi" sütununa bakılmalıdır. Burada bir vakıftan söz edilmişse vakıflar idaresinden taviz bedeline ilişkin yazı getirilmesi istenir. Yazı getirilmedikçe işlem yapılmaz.

1.6. Resmî Senet Örnekleri

Resmî senet üzerinde alıcı ve satıcıya ait bilgiler, satılan malın özellikleri, satış ve ödeme şekilleri ile varsa özel durumlar bulunur.

1.6.1. Düz Satış

BİR TARAFTAN: Turgut KOSTAK: Mustafa oğlu (Çankaya V.D.580 008 7119)
DİĞER TARAFTAN: Abdullah ORHAN: Mehmet oğlu (Altındağ V.D.646 006 8411)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı Türkmen Mahallesinde kain 550 ada, 393 parsel sayılı 293 m^2 miktarındaki arsa vasıflı taşınmaz malın tamamı Turgut KOSTAK adına kayıtlı iken, adı geçen malik Turgut KOSTAK bizzat hareketle iş bu taşınmazın tamamını 1.000 (bin) TL bedelle Abdullah ORHAN'a sattığını, bedelinin tamamını nakden ve peşin ve tamamen aldığını alıcısı adına tescilini istediğini; alıcısı Abdullah ORHAN da bu satışı yukarıda yazılı şekil ve şartlarla aynen kabul ettiğini, adına tescilin yapılmasını istediğini ifade ve beyandan sonra; taraflar devamla taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken (ortak olarak) ve müteselsilen (borcun tamamından) sorumlu olduklarının 492 sayılı Harçlar Kanununa göre taraflarca bildirilen bu değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın Vergi Usul Kanununa göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.

Yevmiye No :_____
Tarih :_____

RESMİ SENET

Odunpazarı 2.BölgeTapu Sicil Müdürü Hilmi Kısaağıl Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılarak gerçekleştirilmiştir.
İşlem Tanımı : Satış(Malikin Talebiyle)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:4687477) HARMANDALI Köyü, 3 Pafta, 191 Parsel 20300 m2 TARLA, Cilt:2 Sayfa:191 Ana Sayfa
ZH(10289410) 1/3 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:12912677) ŞÜKRÜ UYSAL : HAYDAR Oğlu adlarına kayıtlı iken;

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :
Yukarıda özellikleri belirtilen HARMANDALI Köyü 191 Parselin 1/3 hissesi ŞÜKRÜ UYSAL, adına kayıtlı iken; ŞÜKRÜ UYSAL bizzat hissesinin tamamını 3.000,00YTL(ÜÇBİNYTL) bedelle KİBAR YALÇINKAYA'ya sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen aldığını, alıcı KİBAR YALÇINKAYA bizzat ,bu satışı aynı bedelle kabul ettiğini , bu taşınmazdaki kadim hissesi ile satın almış olduğu hissenin birleştirilmesini istediğini, bu pay satış ve devrinin ifraza imkan vermediğini, yasal gereği yapılmadan bu hisse üzerinde müstakil bir bölünmeye veya yapılaşmaya gidilemeyeceğini, bundan doğacak hukuki ve cezai sorumluluğun devreden ile devralana ait olduğunubildirilen değerin emlak beyan değerinden düşük olmadığını bildiklerini ve bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden tarafların müteselsilen sorumlu olduklarını, birlikte ifade ve beyan ettiler.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 21/07/2008 tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehdara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf **Taraf**

ŞÜKRÜ UYSAL **KİBAR YALÇINKAYA**

Tapu Sicil Müdürü **Semanur Topsakaloğlu**
Hilmi Kısaağıl
Müdür **Düzenleyen Memur** **Tescili Yapan** **İşlemi Kontrol Eden** **Tescili Kontrol Eden**

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :
(Satıcı)
> ŞÜKRÜ UYSAL, HAYDAR, SULTAN, HARMANDALI, 22/03/1933, ESKİŞEHİR, MERKEZ, HARMANDALI, Cilt:121, Aile:3, Sıra:10, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:23/07/2001, SeriNo:M07:166133, (SN:12912677) , TC - Adres:HARMANDALI KÖYÜ ESKİŞEHİR,

(Alıcı)
> KİBAR YALÇINKAYA, BAYRAM, SATI, HARMANDALI, 21/11/1954, ESKİŞEHİR, MERKEZ, GÜLTEPE, Cilt:213, Aile:131, Sıra:2, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:30/04/2003, SeriNo:D08 714501, (SN:12912679) , TC - VergiNo:9320106504, Adres:YILDIZTEPE MAHALLESİ HALK CADDESİ NO:30-ESKİŞEHİR,

Zemin Tanımı	Alanı	Maliki	Hissesi	Nitelik
HARMANDALI Köyü 191 Parsel	20300.00m2	KİBAR YALÇINKAYA	1/3 (1/2)	TARLA

Harç	Tahsil Edilen Tutar
DS(Döner Sermaye)	110,00YTL (YÜZONYTL)
TH-20-A(Tapu Harcı)	90,00YTL (DOKSANYTL)

Tapu Senedi / İpotek Belgesini aldım.

2008 yılı 728_BasvuruNolu_ResmiSenet_Kurum1749_IslemID_35840346.doc

Belge 1.1: Satışla ilgili resmî senet örneği

1.6.2. Hacizli Satış

BİR TARAFTAN : Meral ŞİMŞEK : Hasan kızı (Vergi Nu :……)
DİĞER TARAFTAN: Ercan ŞİMŞEK : Ahmet Oğlu (Vergi Nu :……)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesinde bulunan ....ada, ...parsel sayılı 546,50 m^2 yüz ölçümündeki arsa üzerine kurulu kat irtifaklı gayrimenkulün 27 nu.lı 1/36 arsa paylı 4. kattaki meskeninin tamamı, Sivas 1. İcra Müdürlüğü'nün 25.07.1996 tarih ve 1996/1680 sayılı yazısı ile 1.700 (bin yedi yüz) lira borcundan, yine Sivas 2. İcra Müdürlüğü'nün 15.08.1996 tarih ve 1996/1872 sayılı yazısı ile 400 (dört yüz) lira borcundan, yine Sivas 1. İcra Müdürlüğü'nün 11.10.1996 tarih ve 1996/2408 sayılı yazısı ile 1 208 (bin iki yüz) lira borcundan dolayı hacizli olarak Hasan kızı Meral Şimşek adına kayıtlı iken; bu kez malik işbu bağımsız bölümün tamamını 300 (üç yüz) lira bedelle Ahmet oğlu Ercan Şimşek'e sattığını, satış bedellini tamamen ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; alıcı Ercan Şimşek de işbu meskenin tamamını bu bağımsız bölümün üzerindeki tüm hacizleri görerek ve bu hacizlerin tüm hukuki sonuçlarını kabul ederek, yukarıda yazılı bedel ve şartlarla satın aldığını ve adına tescilini istediğini,

AÇIKLAMA: İcrai haciz taşınmaz malın satışına engel değildir. Satılacak taşınmaz malın şerhler sütununda icra müdürlüğünden gelmiş hacizler mevcut ise resmî senet aşağıdaki şekilde hazırlanır.

"Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesinde bulunan ....ada, ...parsel sayılı 546,50 m^2 yüz ölçümündeki arsanın tamamı, şerhler sütunundaki ..... tarih ..... yevmiye ile ..... TL borçtan dolayı haciz, ... tarih ..... yevmiye ile ..... TL borçtan dolayı haciz ve ..... tarih ..... yevmiye ile ..... TL borçtan dolayı haciz şerhleri ile birlikte ..... oğlu ..... adına kayıtlı iken; bu kez, ..."

Haciz taşınmaz malın devrine veya üzerinde hak kurulmasına engel değildir. Ancak bu haciz düzenlenecek resmî senette gösterilmelidir.

1.6.3. Takyitli (Kısıtlamalı) Satış

Satışı talep edilen taşınmaz malın tapu kütük sayfasının şerhler, beyanlar, irtifak hakları ve rehinler sütununda bulunup da, taşınmazın devrini engellemeyen takyitler (kısıtlamalar) olması hâlinde düzenlenecek resmî senette bu kısıtlamaların aşağıdaki şekilde gösterilmesi gerekir.

"Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesinde bulunan ....ada, ...parsel sayılı 546,50 m^2 yüz ölçümündeki arsanın tamamı, şerhler sütunundaki "Haciz" ..... tarih ..... yevmiye (Borç : ..... TL), Satış vaadi: ..... tarih, ... yevmiye (Bedel: ..... TL), Şufa hakkı: ..... tarih ..... yevmiye (..... lehine), Kira: ..... tarih, ... yevmiye (Yıllığı ..... TL, ... lehine)" şerhleri ile birlikte ..... adına kayıtlı iken; bu kez,.....

"Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesinde bulunan ....ada, ...parsel sayılı 546,50 m^2 yüz ölçümündeki arsanın tamamı, beyanlar sütunundaki; "Kadastro Kanununun 41. maddesine göre yüz ölçümü düzeltilecektir. ..... tarih ..... yevmiye" "Yönetim Planı: 01/05/2000" " Muhdesat: ..... " beyanları ile **.....** adına kayıtlı iken; bu kez, ...

"Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesinde bulunan ....ada, ...parsel sayılı 546,50 m^2 yüz ölçümündeki arsanın tamamı, irtifak hakları sütunundaki;

M: intifa hakkı .....' ya aittir..... tarih ..... yevmiye,
M: Krokisinde gösterilen yerden .....'nın traktörle geçme hakkı vardır ..... tarih ..... yevmiye,

H: bu parsel lehine .... ada ..... parsel aleyhine kaynak hakkı vardır..... tarih .... yevmiye" hak ve mükellefiyetleriyle birlikte ..... adına kayıtlı iken; bu kez,.....

"Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesinde bulunan ....ada, ...parsel sayılı 546,50 m^2 yüz ölçümündeki arsanın tamamı, rehinler sütunundaki; "T.C. Ziraat Bankası lehine 1. derecede .....TL bedelli 1 yıl vadeli % 45 faizli ipotekle" birlikte ..... adına kayıtlı iken; bu kez,.....

"Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesinde bulunan ....ada, ...parsel sayılı 546,50 m^2 yüz ölçümündeki arsanın tamamı, şerhler sütunundaki; Haciz..... tarih ..... yevmiye (Borç : ..... TL), irtifak hakları sütunundaki ..... hak ve mükellefiyetleri, beyanlar sütunundaki ..... beyanları ve rehinler sütunundaki ..... ipotekler ile birlikte ..... adına kayıtlı iken; bu kez,.....

Bu takyitlerin resmî senedin arkasındaki özel sütununda gösterilmesi ve tarafların imzasının alınması da gerekmektedir.

1.6.4. İfraz ve Satış

BİR TARAFTAN: Zekai GÜRTÜRK : Besim oğlu, (Vergi Nu :…….)
DİĞER TARAFTAN: İsmail YILMAZ : Süleyman oğlu (Vergi Nu :…….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Köyünde bulunan 2260 parsel sayılı 3480.00 m^2 yüz ölçümündeki susuz tarla vasıflı taşınmaz malın tamamı Besim oğlu Zekai GÜRTÜRK adına kayıtlı iken, malik bu kez; Diyarbakır Valiliği İl İdare Kurulu'nun 27.09.1995 tarih ve 1995/3151 sayılı kararı ve Diyarbakır Kadastro Müdürlüğü'nün 10.10.1995 tarihli değişiklik beyannamesine göre bu taşınmazı ikiye ifraz ettiğini ve beyannamede (A) harfiyle gösterilen 108000 m^2lik kısmı uhdesinde bırakıp, beyannamede (B) harfiyle gösterilen 2.400 m^2lik kısmı 2500 (iki bin beş yüz) TL bedelle Süleyman oğlu İsmail YILMAZ'a nakden ve peşinen sattığını ve alıcısı adına tapuya tescilini istediğini, alıcısı bulunan İsmail YILMAZ da bu bedel ve şartlarla taşınmaz malı alıp kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini; ...

AÇIKLAMA: İfrazen satışlarda "..... adına kayıtlı iken; ..... Belediye Encümeninin ..... tarih ..... sayılı kararına istinaden hazırlanan ve kadastro müdürlüğünce kontrol edilen değişiklik beyannamesine göre ..... harfleri ile gösterilen şekilde tescilini istediğini ....." şeklinde öncelikle ifraz işlemi ve bunun tescilinden söz edilmeli daha sonra ifraz suretiyle tescil edilen parsellerden hangisi satılıyorsa bu husus düz satış işleminde olduğu gibi anlatılmalıdır.

1.6.5. Zeytin Ağacı Satışı

BİR TARAFTAN: İsmail KOCEN: Arif oğlu (Efeler V.D. 567 009 1125)
DİĞER TARAFTAN: Kazım KAPTAN: Mehmet oğlu (Efeler V.D. 499 001 3870)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, zemini Aydın, UMURLU 372 parsel numaralı 371 sayfada olan ve 999 sayfada tesis ve tescil edilen 3 kök zeytin ağacının tamamı Arif oğlu Mustafa KOÇEN adında kayıtlı iken; adı geçen bizzat iş bu üç zeytin ağacını 300 (üç yüz) TL bedelle Mehmet oğlu Kazım KAPTAN'a sattığını parasını nakden tamamen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; alıcı Mehmet oğlu Kazım Kaptan da iş bu satışı aynen kabul edip adına tescilini istediğini beyandan sonra taraflar devamla

Resim 1.4: Zeytin ağacı ve zeytin dalı

AÇIKLAMA: Medeni Kanun'un yürürlük tarihi olan 1926 yılından önce tesis edilmiş haklar (zeytin ağacı gibi) tapu siciline sanki bir gayrimenkul gibi kaydedilir. Bu hakların satış, bağış, ipotek gibi tasarruflara konu edilmesi mümkündür (TST. 62).

1.6.6. İpka ve Birden Çok Kişiye Hisse Satışı

BİR TARAFTAN: Şahap YÜKSEL: Zülfü oğlu, (Vergi Nu. :…….)
DİĞER TARAFTAN: Yüksel YAVUZ'a (Vergi Nu. :..) velayeten Nurettin DENİZ ve Kıymet DENİZ

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesinde kain ... ada, ... parsel sayılı 152.00 m^2 yüz ölçümündeki "arsa" vasıflı ve üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş taşınmaz malın tamamını Zülfü oğlu Şahap YÜKSEL adına kayıtlı iken; bu kez, Şahap YÜKSEL bu taşınmaz malının tamamı 6 mülkiyet hissesi itibar ederek bundan 2/6 mülkiyet hissesini kendi uhdesinde (üzerinde) tutup, geriye kalan zemin kat (1) numaralı 2/6 arsa paylı meskeni 5.000 (beş bin) TL bedelle Nurettin oğlu Deniz YÜKSEL'e ve ikinci katta bulunan 2/6 arsa paylı (3) numaralı meskeni de tamamını 5.000 (beş bin) TL bedelle Nurettin oğlu Yavuz YÜKSEL'e sattığını satış bedellerini tamamen ve peşinen aldığını, alıcıları adına tescilini istediğini, ancak alıcılardan Deniz YÜKSEL 1995 doğumlu olup, yaşı küçük olduğundan (henüz reşit olmadığından) Babası Nurettin YÜKSEL ile annesi Kıymet YÜKSEL bilvelaye (velayeten) ve Yavuz YÜKSEL bizzat işleme katılarak bu taşınmaz malları bu surette satın alıp kabul ettiklerini ve adlarına tescillerini istediklerini beyandan sonra, ...

AÇIKLAMA: Bir kimse tam mülkiyet payını veya mevcut hissesini, tekrar hisselere bölerek bölünmüş hisseyi tasarruf edebilir. Bunun için hisseli satışla ilgili genelge hükümlerine uyulması gerekir.

İPKA: Bu bölünen hisselerden bir kısmını üzerinde tutmak demektir.

1.6.7. Satış ve Kanuni İpotek Tesisi

BİR TARAFTAN: Ali Yaşar TUTKAN: Osman oğlu, (Vergi Nu :…….)
DİĞER TARAFTAN: Gökhan KARAM : Ali oğlu, (Vergi Nu :…….)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Gelibolu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 150 ada, 18 parsel sayılı 300 m^2 miktarındaki arsanın tamamı Osman oğlu Ali Yaşar TUTKAN adına kayıtlı olup; bu kez, malik arsasının tamamını 250000 (iki yüz elli bin) TL bedelle Ali oğlu Gökhan KARAM'a sattığını, alıcısı adına tescilini istediğini, satış bedelinden 150000 (yüz elli bin) lirasını peşin olarak aldığını geriye kalan 100 000 (yüz bin) TL için ise lehine akit tarihinden itibaren bir yıl müddetle, faizsiz olarak kanuni ipotek tesisi ve tescilini talep ettiğini, alıcı Gökhan KARAM da iş bu taşınmaz malı aynı bedelle satın aldığını, adına tescilini istediğini, ayrıca satıcı lehine tesis edilecek kanuni ipoteği aynı şartlarla kabul ettiğini tapu siciline tescilini istediğini, ...

AÇIKLAMA: Satış bedelinin tamamı alınmamış, geriye bir miktar bakiye alacak kalmış ise ve satıcı talep ederse bakiye alacak için kanuni ipotek tesis edilir.

Bakiye (kalan) alacak miktarı belli ise kanuni ipotek tesisi alıcının (borçlunun) isteğine bağlı değildir. Satış tarihinden itibaren üç ay içinde satıcı kanun ipotek tesisini isteyebilir. Kanuni ipotek sadece bu satışa konu taşınmaz mal üzerine işlenebilir. Miktarı bakiye alacak miktarını geçemez. Ancak daha az olabilir.

Kanuni ipotek rehinler sütununa aşağıdaki şekilde tescil edilir.

A–İ–**Ali Yaşar TUTKAN:** Osman oğlu – 100.000-Faizsiz–K–1 yıl–Tarih–Yevmiye

1.6.8. Kat Mülkiyetli Yerde Düz Satış

Resim 1.5: Birden çok katlı binalarda kat mülkiyeti söz konusudur.

BİR TARAFTAN: Gürdal YAZGAN (ÜNYAZICI): Ali kızı, (Vergi Nu :…….)
DİĞER TARAFTAN: Nimet MUMCU Hasan Rıza kızı, (Vergi Nu :…….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesi .... ada, ... parsel sayılı 1088 m^2 miktarındaki kagir apartmanın 60/1330 arsa paylı ikinci kat 15 numaralı meskeninin tamamı Gürdal YAZGAN (ÜNYAZICI), adına kayıtlı olup; bu kez, malik bu meskenin tamamını 22 000 (yirmi iki bin) TL bedelle Nimet MUMCU'ya sattığını, satış bedelini nakden, peşinen ve tamamen aldığını, alıcısı adına tescilinin yapılamasını istediğini; alıcı Nimet MUMCU da bu 60/1330 arsa paylı ikinci kat 15 numaralı meskenin tamamını yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiğini ve adına tescilinin yapılmasını istediğini; ...

1.6.9. Bağımsız Bölümün Satışı

Resim 1.6: Bağımsız bölümlerden oluşan yapı maketi

BİR TARAFTAN: Ahmet HARUN: Kenan oğlu, (Vergi Nu :…….)

DİĞER TARAFTAN: Recep YADİN : Eşref oğlu, (Vergi Nu :…….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı Çankaya Mahallesi Ceyhanlılar Sokak' ta 101 adanın 1 numaralı parselini teşkil eden 610 m^2 miktarındaki beş katlı iki dükkân ve altı daireli kagir apartmanın 45/420 arsa paylı birinci kattaki (1) bağımsız bölüm numaralı meskenin tamamı Ahmet HARUN adına kayıtlı iken; bu kez, işbu meskenin tamamını 35 000 (otuz beş bin) TL bedeli karşılığında Recep YADİN'e satarak satış bedelini aynen ve peşinen aldığını ve tescilini istediğini; alıcı Recep YADİN de anılan meskeni aynı bedel ve şartlar dahilinde satın aldığını ve adına tescilini istediğini,

1.6.10. Kat İrtifakı Suretiyle Satış

BİR TARAFTAN: Onur TEKİN: Kemal oğlu
DİĞER TARAFTAN: Ziya KUYULU: Ruhi oğlu

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı Bahçeli Mahallesi Talay Sokak'taki 101 ada 1 numaralı parseli teşkil eden 550 m^2 yüzölçümlü arsa üzerinde, dosyasında saklı proje uyarınca inşa edilecek olan kagir apartmanın (2), (4), (6) ve (8) numaralı meskenleri ile (10) numaralı dükkânın kat irtifakına ayrılan 5/11 arsa payı Onur TEKİN adına kayıtlı iken; bu kez, anılan arsa payını 25/55 pay itibar etmek suretiyle (2), (6) ve (8) numaralı meskenler ile (10) numaralı dükkanın kat irtifakına ayrılan 19/55 arsa payını kendisine bırakarak arta kalan ve (4) bağımsız bölüm numaralı meskenin kat irtifakına ayrılan 6/55 arsa payını 30 000 (otuz bin) TL bedeli mukabilinde Ziya KUYULU'ya satarak satış bedelini aynen ve peşinen aldığını ve alıcısı adına tescilini istediğini, alıcı Ziya KUYULU da (4) sıra numaralı meskenin kat irtifakına ayrılan 6/55 arsa payını aynı bedel ve şatlarla satın aldığını ve adına tescilini istediğini, ...

1.6.11. Maliye Hazinesi Satışı

BİR TARAFTAN: Maliye hazinesini temsilen Defterdar Kenan BİLGEHAN
DİĞER TARAFTAN: Mehmet ÇÖL: Ali oğlu. (Vergi Nu : ….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Köyü'nde bulunan .... parsel sayılı 270 000 m^2 yüz ölçümündeki susuz tarlanın tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken, Milli Emlak Müdürlüğü'nün 11.01.1996 tarih ve B.07.4.DEF.0.23.06/41-9862/101 sayılı yazıları gereğince Maliye Hazinesini temsilen Defterdar Kenan BİLGEHAN bu taşınmaz malın tamamını 27 000 (yirmi yedi bin) TL bedelle Ali oğlu Mehmet Çöl'e sattığını ve satış bedelini 12.01.1996 tarih ve ..... sayılı vezne alındısı ile tamamen ve peşinen aldığını ve alıcısı adına tapuya tescilini istediğini, alıcısı bulunan Mehmet Çöl'de bu taşınmaz malı bu bedel ve surette satın alıp kabullendiğini ve adına tapuya tescilini istediğini, ...

AÇIKLAMA: Tapu Kanunu'na göre maliye hazinesini, ilçelerde mal müdürü, illerde defterdar temsile yetkilidir.

Maliye Hazinesi adına alım satım işlemlerinde bu görevlilerin ya da onların resmî bir yazı ile görevlendireceği memurların resmî senedi imzalaması gerekir. Maliye Hazinesi adına tahsilat genelde makbuzla olacağından, bu makbuzun tarih ve sayısının da resmî senette gösterilmesi lazımdır. Satış bir kanuna dayanıyorsa, o kanundan, satış bazı yazışmaları gerektirmişse o yazışmalardan da söz edilmesinde yarar vardır.

1.6.12. Sağır ve Dilsizin Satışı

BİR TARAFTAN: Ahmet BAYDEMİR: Veli oğlu, (Maltepe V.D.152 007 2097)
DİĞER TARAFTAN: Ersin CENGİZ: Şakir oğlu, (Bakırköy V.D.205 015 2015)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesi ada 209, parsel 157'de kayıtlı 58068 m^2 yüz ölçümündeki arsa üzerine kurulmuş kat irtifaklı taşınmaz malın B-Blok 4 numaralı, 2/114 arsa paylı zemin kattaki meskeninin tamamı, Veli oğlu Ahmet Baydemir adına kayıtlı iken; malik bu meskene isabet eden arsa payının tamamını 15 000 (on beş bin) TL bedelle Şakir oğlu Ersin Cengiz'e sattığını ve satış bedelini tamamen ve peşinen aldığını alıcısı adına tescilini istediğini; alıcının sağır ve dilsiz olduğu ve Türkçe okuryazar olmadığı anlaşıldığından alıcı Ersin Cengiz yeminli tercümanı Çağla Kumru vasıtasıyla bu meskeni bu bedel ve şartlarla satın alıp kabullendiğini ve adına tapuya tescilini istediğini beyandan sonra;

İş bu resmî senedin okur yazar olmayan .....'ya yeminli tercümanı ..... tarafından huzurumuzda anlatıldığına ve aşağıdaki parmak izi ve mührün sağır dilsiz .....'ya ait olduğuna tanıklık ederiz.

Tanık Tanık

AÇIKLAMA: Taraflardan biri kör, sağır veya dilsiz ise işlemin iki tanık huzurunda yapılması gerekir. Ayrıca kendileriyle yazı ile anlaşılması mümkün olmayan sağır ve dilsizler için iki tanık yanında işaret dilinden anlayan bir yeminli tercüman bulundurulması zorunludur.

Sağır ve/veya dilsiz ile yazı ile anlaşılabiliyorsa İlgilinin sağır, kör veya dilsiz olduğuna veya olmadığına dair doktor raporu istenmesine gerek yoktur. Bu durumun takdiri tapu sicil müdürüne aittir. Yeminli tercüman ve tanıkların da resmî senedi imzalamaları zorunludur. Resmî senede tanık ve tercümanın kimlik bilgileri ve ikametgâh adresleri de yazılır (TST.17).

1.6.13. Sendika Adına Kayıtlı Gayrimenkulün Satışı

BİR TARAFTAN: ……. Sendikasını temsilen Mehmet Emin ALKAN
DİĞER TARAFTAN: …… Sendikasını temsilen …….. Şube Başkanı Mustafa DEMİR

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Elvan Mahallesinde kain ....ada, ...parsel sayılı 814.00 m^2 yüz ölçümündeki arsa üzerine kurulmuş kat irtifakına göre inşaa edilecek olan binanın 3256/105820 arsa paylı, 6. Katta bulunan (45) numaralı meskeninin tamamı ……..Sendikası Genel Başkanlığı adına kayıtlı iken; bu kere, Ankara Valiliği Emniyet Müdürlüğünün 10.08.1999 tarih ve B.05.1.EGM.4.06.0012,03,06-SND-030-673/65 sayılı yetki belgesi gereğince, ……. Sendikası Genel Başkanlığını temsile yetkili Genel Mali Sekreter Mehmet Emin Alkan, işbu sendikaya ait bu mesken ve buna isabet eden arsa payı ile birlikte tamamını 600.000 (altı yüz bin) TL bedelle …… Sendikası Genel Başkanlığına sattığını, satış bedelini tamamen ve peşinen aldığını ve alıcı sendika adına tapu siciline tescilini istediğini ve ……. Genel Başkanlığını temsile Ankara Valiliği Emniyet Müdürlüğü'nün 17.08.1999 tarih ve 815/99 sayılı Yetki belgesi gereğince ……. Şube Başkanı Mustafa DEMİR yetkili kılınmış olduğundan; Mustafa DEMİR de …… Sendikasını temsilen iş bu mesken ve buna isabet eden arsa payı ile birlikte tamamını bu bedel ve surette satın alıp kabullendiğini ve temsil ettiği sendika adına tapuya tescilini istediğini; ...

AÇIKLAMA: Sendikaların tapu işlemleri için alınacak yetki belgesinin valilikten alınması gerekmektedir. Düzenlenecek resmî senette yetki belgesinin alındığı makam ile tarih-sayısının ve temsilcinin gösterilmesi gerekir.

1.6.14. Düzeltme ve Satış

BİR TARAFTAN: Mehmet GÜRİZ : Osman oğlu, (Vergi Nu:….)
DİĞER TARAFTAN: Mustafa GÜLER: Fethi oğlu, (Vergi Nu:….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Köyünde bulunan .....parsel sayılı, 4350.00 m^2 yüz ölçümündeki susuz tarlanın tamamı "Meçhul Osman oğlu Mehmet GÜRİZ" adına kayıtlı iken; bu kez, Sütlüce Köyü Muhtarlığından alınmış 20.10.1995 tarihli ilmühaber ile Kartal Nüfus Müdürlüğü'nün 18.10.1995 tarihli nüfus kayıt örneğinden malikin baba adının "Osman" olduğu anlaşılmakla, kadastro sırasında bilirkişi beyanına göre, senetsizden tespit yapılırken idaremizden kaynaklandığı anlaşılan bu yanlışlık düzeltildikten sonra; bu kez, malik bu taşınmaz malı 4000 (dört bin) TL bedelle Fethi oğlu Mustafa GÜLER'e sattığını ve satış bedelini tamamen ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilinin yapılmasını istediğini; alıcısı bulunan Mustafa GÜLER de bu taşınmazı bu bedel ve surette satın alıp kabullendiğini ve adına tapuya tescilinin yapılmasını istediğini, ...

AÇIKLAMA: TKGM'nin ilgili genelgesinde, isim, soy isim, baba adı, cinsiyet (oğlu-kızı) gibi düzeltmelerde taşınmazın bulunduğu yer köy muhtarlığından fotoğraflı ilmühaber ile ilgili nüfus müdürlüğünden nüfus kayıt örneği alınması gerekmektedir. İlmühaberdeki fotoğrafın muhtarlık mührü ile mühürlenmiş olması gerekir. Ancak ölü kimselerle ilgili tashih işlemlerinde fotoğrafa gerek bulunmamaktadır.

İlmühaberdeki muhtarlık imzalarının kendilerine ait olduğunun kaymakamlıkça tasdiki de gereklidir (TST.85).

Hisse oranı, taşınmazın yüz ölçümü ve cinsi gibi yanlışlıkların düzeltilebilmesi için muhtarlık ilmühaberine ve nüfus kayıt örneğine gerek yoktur. Evrakına aykırı bu tür yanlışlıklar varsa, tapu sicil müdürlüğünce dosyasındaki belgeler incelenerek, tapu kütüğü bu belgelere uygun hâle getirilebilir. Ancak evrakında da tapu kütüğündeki gibi ise hiçbir düzeltme ve değişiklik yapılmayarak ilgilisine mahkemeye müracaat etmesi gerektiği izah edilir.

1.6.15. Vekâleten Taşınmaz Mal Alımı

BİR TARAFTAN: Mehtap MURATOĞLU: Halit kızı,(Vergi Nu:….)
DİĞER TARAFTAN: Ömer Faruk ASLAN'a (Vergi Nu:….) velayeten annesi Sultan ASLAN

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesinde bulunan ... ada, ... parsel sayılı, 358.50 m^2 yüz ölçümündeki, arsa üzerine kurulmuş kat irtifaklı taşınmaz malın 5 numaralı, 6/50 arsa paylı, 1.katta bulunan meskeni Halit kızı Mehtap Muratoğlu adına kayıtlı iken; bu kez, malik bu mesken ve bu meskene isabet eden arsa payının tamamını 235.000. (iki yüz otuz beş bin) TL bedelle Selahattin oğlu Ömer Faruk ASLAN'a sattığını ve satış bedelini tamamen ve peşinen aldığını ve alıcısı adına tapuya tescilinin yapılmasını istediğini; alıcı Ömer Faruk ASLAN'ın 25.07.1985 doğumlu, yaşı küçük (henüz reşit değil) ve babasının da ölü olduğu ..... nüfus müdürlüğünün ..... tarih, ... sayılı yazısından anlaşıldığından annesi Sultan ASLAN bilvelaye olarak (velayeten) iş bu mesken ve bu meskene isabet eden arsa payının tamamını bu bedel ve surette satın alıp kabullendiğini ve yaşı küçük oğlu Ömer Faruk ASLAN adına tapuya tescilinin yapılmasını istediğini,…….

AÇIKLAMA: 19 yaşından gün almamış küçükler anne ve babasının velayeti altında sayıldıklarından, bu küçükler adına yapılacak tapu işlemlerinin anne ve babaları tarafından birlikte yapılması gerekir.

Anne veya babanın çocuğu tek başına temsil etmesi mümkün değildir. Anne veya babanın çocuğu tek başına temsil edebilmesi için eşlerden birinin ölmüş veya velayet hakkı kaldırılmış olması gerekir. Eşlerden biri ölmüş ise bu ölümün nüfus kayıt örneği veya veraset senedi, gaiplik kararı gibi bir belgeyle kanıtlanması ve dosyaya eklenmesi gerekir.

Boşanma sonucu velayet eşlerden birine verilmiş ise boşanma kararının tapu sicil müdürlüğüne ibrazı gerekir.

1.6.16. Vesayeten Satış ve Hisse Tevhidi

BİR TARAFTAN:…….Nedime HAVABULUT'a (Vergi Nu:….) vesayeten İbrahim HAVABULUT
DİĞER TARAFTAN: Fidan SEVGİLİ: Ebubekir kızı (Vergi Nu:….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Köyünde kain ... parsel sayılı, 6870.00 m^2 yüz ölçümündeki "sulu tarlanın" 6/24 hissesi Süleyman kızı Nedime HAVABULUT adına kayıtlı iken, Çorum Sulh Hukuk Hakimliğinin 13.12.1996 tarih ve 1996/1587-1561 esas ve karar sayılı kararı gereğince malik Nadime HAVABULUT'a Mehmet oğlu İbrahim HAVABULUT'un vasi olarak tayinine karar verilmiş olup, Çorum 1.Asliye Hukuk Hakimliğinin 06.01.1997 tarih ve 1997/3 D.İş sayılı kararı ile pazarlıkla satışa karar verilmiştir. bu kez, Nedime HAVABULUT'a vesayeten İbrahim HAVABULUT bu gayrimenkuldeki Nedime HAVABULUT' un hissesinin tamamını 15.000. (on beş bin) TL bedelle Ebubekir kızı Fidan SEVGİLİ'ye sattığını, satış bedelini tamamen ve peşinen aldığını ve alıcısı adına tescilinin yapılmasını istediğini; alıcı Fidan SEVGİLİ de anılan hisseyi bu surette satın alıp kabullendiğini ve kendi hissesi ile birlikte tevhiden adına tescilinin yapılmasını istediğini, ...

AÇIKLAMA: Yeni Medeni Kanuna göre, pazarlık suretiyle yani tapuda resmî senet düzenlenerek vesayet altındaki kısıtlının taşınmaz malı satılacaksa, asliye hukuk mahkemesince pazarlıkla satışa karar vermesi yeterli olup ayrıca sulh hukuk mahkemesinin iznini aramaya gerek yoktur (MK.444).

Düzenlenecek resmî senette, bu izin kararının tarih ve sayısı gösterilerek belirtilmelidir. Bu kararda aksine açıklık yoksa satışın peşin parayla yapılması gerekir. Vasi satış bedelini kendiliğinden vadelere bağlayıp, taksitlendiremez ve kanuni ipotek talep edemez. Bunları ancak kararda açıklık varsa yapabilir. Tesis edilecek kanuni ipoteğin vasi lehine değil, kısıtlı lehine yapılması gerekir.

Kural olarak mahkemece satış bedelinin kararda gösterilmiş olması lazımdır. Kararda bir bedel gösterilmiş ise vasi bu bedelden daha düşük fiyata satış yapamaz. Kararda bedel gösterilmemişse vasinin en aşağı emlak beyan değeri üzerinden, rayiç değere uygun satış yapması gerekir. Ancak kararda bedel yazılmamışsa tapu sicil müdürlüğü satış bedelinin ne olacağına müdahale edemez. Düşük bedelle satış hâlinde vesayet makamlarının vasi hakkında gerekli işlemi yapması gerekir. Bir yıldan eski satış kararları ile satış yapılmamasında yarar vardır. Zira bu kararda yazılı bedeller enflasyon nedeniyle artık rayiç değerin (piyasa değerinin) altında kalmış olacaktır. Kaldı ki bu satışta artık kısıtlının menfaati de kalmamış olabilir.

Eski tarihli satış kararları getirildiğinde, vesayet makamlarından yeni bir karar veya eski kararın geçerliliğinin devam ettiği yönünde bir şerh veya müzekkere getirilmesinin istenmesi daha doğru olacaktır.

1.6.17. Annenin Velayeten Satışı

Resim 1.7: 18 yaşından küçükler adına anneleri satış yapabilir.

BİR TARAFTAN: Faize EMET (Vergi Nu:….), Güzide BAKIR (Vergi Nu:….), Haşmet EMET (Vergi No:….), Rıdvan EMET (Vergi Nu:….), Hilmi EMET (Vergi Nu:….)
DİĞER TARAFTAN: Haşim EMET (Vergi Nu:….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Köyünde kain ....ada, ...parsel sayılı 21.992 m^2 yüz ölçümündeki tarlanın 5/60 hissesi Yakup kızı Faize EMET, 3/60 hissesi Feyzi kızı Güzide BAKIR, 23/60 hissesi Feyzi oğlu Haşmet EMET, 3/60 hissesi Feyzi oğlu Mehmet Tevfik EMET, 3/60 hissesi Feyzi oğlu Hilmi EMET adlarına kayıtlı iken; bu kez, bunlardan Hilmi EMET'in 1988 doğumlu olup yaşı küçük ve babasının da ölü olduğu nüfus müdürlüğünden alınmış … tarih … sayılı vukuatlı nüfus kayıt örneğinden anlaşılmış olması nedeniyle annesi Faize EMET kendi adına bizzat, yaşı küçük oğluna bilvelaye olarak (velayeten) ve diğerleri Güzide BAKIR, Haşmet EMET, Mehmet Tevfik EMET, Rıdvan EMET'ler de bizzat işleme katılarak bu gayrimenkuldeki hisselerinin tamamını 800.000 (sekiz yüz bin) TL bedelle müşterekleri Nuri oğlu Haşim EMET' e sattıklarını, satış bedelini tamamen ve peşinen aldıklarını, alıcısı adına tescilini istediklerini; alıcı Haşim EMET de bu gayrimenkulün beyanlar hanesinde mevcut "15.000 m^2 senet fazlası hazineye aittir" şerhini görerek, bu surette satın alıp kabul ettiğini ve kendi hissesi ile birlikte tevhiden (birleştirilerek) adına tescilini istediğini, ...

AÇIKLAMA: Velayet altındaki küçüğün (henüz 19 yaşından gün almamış küçüğün) taşınmaz malını satabilmesi için kural olarak velinin hâkimden izin almasına gerek yoktur. Ancak satışın Medeni Kanunun 327 ve 356. Maddeleri kapsamında olmadığının resmî senede yazılması gerekir.

1.6.18. Beyan Değerinden Aşağı Bedelle Satış

BİR TARAFTAN: İbrahim Ethem oğlu İlhan DAĞ (265 007 9133)
DİĞER TARAFTAN: İbrahim Ethem oğlu Orhan DAĞ (265 005 0592)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesi, 26237 ada, 16 parsel sayılı 952 m^2 miktarındaki arsanın tamamı ile İmrahor Mahallesi, 26237 ada, 20 parsel sayılı 881 m^2 miktarındaki arsanın tamamı İlhan DAĞ, adına kayıtlı iken; bu kez, İlhan DAĞ bizzat hareketle 178.000. (yüz yetmiş sekiz bin) TL beyan değerli 26237 ada 16 parselin tamamını 130.000 (yüz otuz bin) TL bedelle, 89.000 (seksen dokuz bin) TL beyan değerli 26237 ada 20 parselin tamamını 65.000 (altmış beş bin) TL bedelle Orhan DAĞ' a sattığını, bedelinin tamamını nakden ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; alıcı Orhan DAĞ da bizzat hareketle, 26237 ada, 16 parselin tamamı ile 26237 ada, 20 parselin tamamını aynı bedellerle kabul edip, satın aldığını, adına tescilini istediğini beyandan sonra;

AÇIKLAMA: Bir taşınmaz mal, emlak beyan değerine yeniden değerleme oranları uygulanarak bulunacak değerden daha düşük bir bedelle de satılabilir. Çünkü bir taşınmaz mal emlak beyan değerine göre değil o günkü piyasa şartlarına ve satıcı ile alıcının o anki ihtiyaçlarına, ekonomik durumlarına göre değer bulmaktadır.

Taraflarca emlak beyan değeri belirtilerek bundan daha düşük bir fiyatla satış yapılmak istenmesi hâlinde, istem kabul edilerek resmî senette durum izah edilmeli, taşınmaz malın taraflarca bildirilen emlak beyan değeri yazıldıktan sonra, yine taraflarca belirtilen satış bedeli resmî senede yazılmalıdır. Ancak tahakkuk ve tahsil edilecek harçların emlak beyan değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değer üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

1.6.19. Tevkilli Vekâletle İntikal ve Satış

BİR TARAFTAN: Mehmet oğlu Ali Gökhan KELEBEK'e vekaleten (Vergi Nu:.) Temur ÖZDAL
DİĞER TARAFTAN: Şükrü kızı Fadime ÖZDAL (Vergi Nu:….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ... Mahallesinde bulunan ... ada, ...parsel sayılı, 196 m^2 yüz ölçümündeki arsanın tamamı Mehmet oğlu Ali Gökhan Kelebek adına kayıtlı iken; malikin Eskişehir 2. Sulh Hukuk Mahkemesince verilmiş 27.06.1998 tarih ve 1998/838-786 esas ve karar sayılı veraset ilamına göre, 16.05.1998 tarihinde ölümüyle birlikte geriye mirasçı olarak karısı Ali kızı Güllü Kelebek'i ve evlatları Hıdır Kelebek, Eyüp Kelebek, Nuriye Kelebek (Aytepe), Mehmet Kelebek, Pervin Kelebek'i bıraktığı ve bu mirasçılardan; Hıdır Kelebek, Eyüp Kelebek, Nuriye Aytepe, Mehmet Kelebek ve Pervin Kelebek'in Eskişehir 4. Noterliğinden vermiş oldukları; 18.03.1991 tarih ve 12687 sayılı tevkil ve teşrike yetkili vekaletnameleri ile Ali kızı Güllü Kelebek'i vekil tayin ettiklerinden Güllü Kelebek de Eskişehir 4. Noterliğinden vermiş olduğu 21.03.1997 tarih ve 11892 sayılı vekaletnamesiyle kendi adına bizzat ve müvekkilleri adına bilvekale olarak Şükrü oğlu Temur Özdal'ı vekil tayin ettiğinden, Temur Özdal bilvekale intikale talip olup, iştirak hâlindeki mülkiyeti müşterek mülkiyete çevirerek veraset ilamındaki hisseleri oranında müvekkilleri adlarına tescilinden sonra, bu taşınmazdaki müvekkilleri adlarına kayıtlı hisselerin tamamını 13.000 (on üç bin)

TL bedelle Şükrü kızı Fadime Özdal'a sattığını ve satış bedelini tamamen ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; alıcısı bulunan Fadime Özdal da bu taşınmazı yukarıda yazılı bedel ve surette satın alıp adına tevhiden tescilini istediğini, ...

AÇIKLAMA: İstem vekâleten yapılacaksa vekilden Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işlemi yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir. Vekil tevkil (vekâleti devir) yetkisine dayalı olarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise dayanak vekâletname istenir. Dayanak vekâletnamesinde "müstenidat" şeklinde özetinin yazılı olması yeterli değildir. Fotoğrafların karşılaştırılabilmesi için dayanak vekâletnamenin aranması zorunludur.

Vekilin kimliği saptandıktan sonra tapu sicilindeki hak sahibi ile vekâletnamedeki müvekkilin kimliği ve fotoğrafı, varsa imzası karşılaştırılır. Aynı kişi olduğuna karar verilirse işlem yapılır (TST.13).

1.6.20. İpotekli Satış

BİR TARAFTAN: ……..
DİĞER TARAFTAN:……

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Mahallesinde bulunan ve tapunun ....ada, ...parsel sayılı 234 m^2 yüz ölçümündeki arsanın tamamı üzerindeki Güllü AYDIN lehine 1500 (bin beş yüz) TL bedelli 2.derecede 9 ay müddetle 03.10.1965 tarih ve 861 yevmiye numarası ile ipotekli olarak Hüseyin oğlu Mikail YILDIRIM adına kayıtlı iken; malik bu taşınmazın 1/2 hissesini üzerinde (uhdesinde) tutarak geriye kalan ½ hissesini 4250 (dört bin iki yüz elli) TL bedelle ipoteğin hukuki sonuçları ve vecibeleri ile birlikte Ali oğlu Fahri AYDIN'a sattığını, satış bedelini tamamen ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; adı geçen alıcı da iş bu taşınmazdaki ½ hisseyi bu bedel ve surette, üzerinde mevcut ipoteğin tüm hukuki vecibeleri ile birlikte satın aldığını, aldığı hisse karşılığında zeminde müstakil yer kullanımının mümkün olmadığını bilerek kabullendiğini, adına tapu siciline tescilini istediğini, ...

AÇIKLAMA: Bir taşınmaz mal üzerinde ipotek bulunması taşınmazın satışına veya üzerinde başkaca hak kurulmasına engel değildir.

İpoteğin varlığı resmî senedin uygun bir yerine yazılarak satış yapılabilir. İpoteği görerek taşınmazı satın alan alıcı, ipotek borcunu da yüklenmiş sayılmaz. Onun külfeti sadece bu ipotek borcu ödenmez ise taşınmazın icra kanalıyla satılmasına katlanmaktır. Bunun için düzenlenecek resmî senede ".... ipoteği görerek ve doğabilecek hukuki sonuçlarını kabul ederek satın aldığını....." şeklinde yazmak gerekir.

1.6.21. İpotek Borcu İle Satış

İpotekli taşınmaz mal ipotek borcuyla satılabilir. Bu hâlde düzenlenecek resmî senette açıkça ipotek borcu kabul edilerek taşınmazın satıldığı yazılır. Uygulamada resmî senede

“ipotek borcunu kabul ederek hukuki vecibeleri (sorumlulukları) ile birlikte satın aldığını ...” şeklinde yazılmaktadır.

İpotek borcunu kabul ederek satış için ipotek alacaklısının rızasını almaya gerek yoktur. Ancak bu satıştan sonra tapu sicil müdürlüğünün derhâl alacaklıya durumu bir yazı ile ihbar etmesi gerekir. İpotek alacaklısı bu ihbar tarihinden itibaren 1 yıl içinde tapu sicil müdürlüğüne ve taraflara yazılı olarak haber vererek bu satışın kendisini bağlamayacağını, hakkını evvelki borçluya karşı muhafaza ettiğini beyan etmediği takdirde, önceki borçlu borcundan kurtulur ve artık ipotek borcunu taşınmazı satın alan kimsenin ödemesi gerekir.

Tapu sicil müdürlüğünce ipotek alacaklısına yazılacak yazı örneği

T.C.ZİRAAT BANKASI’NA

Mahallesi/Köyü, ... ada, ...parsel sayılı tarla vasfındaki taşınmaz mal ikinci derecede 10.000 TL bedelle ..... tarih, ... yevmiye ile Bankanız lehine ipotekli iken, malik ..... tarafından ipotek borcunun bütün hukuk ve vecaibi ile birlikte ..... oğlu .....ya yukarıdaki .... tarih ve ..... yevmiye numaramız ile satılmıştır. Alıcının adresi aşağıya çıkarılmıştır.

İş bu satış işlemi Medeni Kanunun 888. maddesine istinaden ihbar olunur.

Alıcının adresi Tapu Sicil Müdürü

1.6.22. Satış ve Kanuni İpotek Tesisi

BİR TARAFTAN: Zeynep YURDAŞAN : Zeki kızı (Vergi Nu:….)
DİĞER TARAFTAN: Neval TANER: Mehmet Ali kızı (Vergi Nu:….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Arapsuyu Mahallesi, 6430 ada, 1 parsel sayılı, 20.685 m^2 miktarındaki arsanın 64/20685 arsa paylı N-Blok 5. kat 11 nu.lı apartman dairesinin tamamı Zeynep Yurdaşan adına kayıtlı iken; bu kez; Zeynep Yurdaşan bizzat hareketle iş bu taşınmaz malın tamamını 50000 (elli bin) TL bedelle Neval Taner’e sattığını satış bedelinden 10000 (on bin) TL’sını nakden ve peşinen aldığını ve geri kalan; 40 000 (kırk bin) TL için, 20/03/2005 tarihinde ödenmek üzere lehine kanuni ipotek tesis ettiğini, taşınmaz malın alıcısı adına, kanuni ipoteğin kendisi lehine tescilini istediğini; alıcı Neval Taner de bizzat hareketle iş bu taşınmazın tamamını aynı bedel ve şartlarla satın aldığını ve satıcı lehine tesis edilen kanuni ipoteği aynı şartlarla kabul ettiğini ve tescilini istediğini, ...

1.6.23. Satıcı Bizzat, Alıcının Vekâleten Katılımı İle Satış

BİR TARAFTAN: Vedat PINAR : Mehmet oğlu (Vergi Nu:….)
DİĞER TARAFTAN: Özbek ÇINAR’ın (Vergi Nu:…) Ankara 47. Noterliğinden verdiği 01.06.1999 tarih 11858 sayılı vekâletnameye göre vekili Eşref DÖNDER

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Karataş Köyü, Kuzkuyu Mevkiinde kain 101 parsel sayılı, 172600 m^2 miktarındaki TARLA'nın 25342/3012500 hissesi Vedat PINAR adına kayıtlı iken; bu kez, malik bizzat hareketle, iş bu hissesinin tamamını 250000 (iki yüz elli bin) TL'si bedelle Özbek ÇINAR'a sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; Alıcı Özbek ÇINAR adına yetkili vekili Eşref DÖNDER de müvekkili adına bilvekale hareketle, işbu tarlanın 25342/3012500 hissesini yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiğini ve müvekkili adına tescilinin yapılmasını istediğini, bu hisse satışının ifraza imkan vermediğini yasal gereği yapılmadan bu hisse üzerinde müstakil bir bölünmeye ve yapılaşmaya gidilemeyeceğini bundan doğacak cezai ve hukuki sorumluluğun taraflara ait olduğunu ve zeminde yer kullanımının mümkün olmadığını bilerek ve ayrıca tarafların satış için beyanda bulundukları değerin,...

1.6.24. Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Yerde Satış

BİR TARAFTAN: Güner ÖZTÜRK : Adil oğlu (Vergi Nu:….)
DİĞER TARAFTAN: Mustafa ATEŞ : Murat oğlu (Vergi Nu:….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, SANCAK Mahallesi 101 ada, 1 parsel sayılı, 1107 m^2 miktarındaki arsa üzerine inşa edilmekte olan kagir apartmanın üçüncü kat (6) numaralı meskeninin kat irtifakına ayrılan 95/1107 arsa payı Güner ÖZTÜRK adına kayıtlı iken; bu kez, bu malik bizzat hareketle, bu meskene ait arsa payını 20.000 (yirmi bin) TL bedelle Mustafa ATEŞ'e sattığını, satış bedelini nakden, tamamen ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; alıcı Mustafa ATEŞ de bu üçüncü kat (6) numaralı meskenin kat irtifakına ayrılan 95/1107 arsa payının tamamını yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiğini ve adına tescilinin yapılmasını istediğini, tarafların satış için beyanda bulundukları değerin,….

1.6.25. Kat Mülkiyeti Tesis Edilmiş Yerde İpotekli Satış

BİR TARAFTAN: Mehmet Salih ÜSTÜNER : Mehmet oğlu,(Vergi Nu:….)
DİĞER TARAFTAN: Meral ÜSTÜNER :Mehmet Emin kızı,(Vergi Nu:….)
Hikmet ÜSTÜNER :Mehmet kızı, (Vergi Nu:….)
Selim ÜSTÜNER :Mehmet oğlu, (Vergi Nu:….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya İlçesi Aziziye Mahallesi 101 ada 1 parsel sayılı 947 m^2 miktarındaki kâgir apartmanın 80/947 arsa paylı ikinci kat (4) numaralı meskenin tamamı Türkiye Emlak Bankası AŞ. lehine birinci derecede 24000 (yirmi dört bin) TL bedelle % 45 faiz ve fekki bildirilinceye kadar müddetle 28/03/1996 tarih 2293 yevmiye numarası ile, T. Halk Bankası AŞ. lehine ikinci derecede serbest dereceden istifade etmek kaydı ile 16 000 (on altı bin) TL bedelle % 45 faiz ve FBK (fekki bildirilinceye kadar) müddetle 05/12/1996 tarih 10741 yevmiye numarası ile ipotekli, aynı ana gayrimenkulün 80/947 arsa paylı üçüncü kat (5) numaralı meskeninin tamamı T.Halk Bankası A.Ş. lehine birinci derecede 18.000. (on sekiz bin) TL bedelle Söz. Faiz

FBK. müddetle 28/05/1996 tarih 3865 yevmiye numarası ile, T.Halk Bankası AŞ. lehine İkinci derecede serbest dereceden istifade etmek kaydı ile 12.000. (on iki bin) TL bedelle, % 45 faiz ve FBK. müddetle 12/08/1996 tarih 6185 yevmiye numarası ile ve bu ipoteğe 20.000 (yirmi bin) TL meblağ ilavesi ile 32000 (otuz iki bin) TL bedelle 05/02/1996 tarih 10742 yevmiye numarası ile ipotekli olarak, aynı ana gayrimenkulün 80/947 arsa paylı üçüncü kat (6) numaralı meskenin tamamı üzerine T. Halk Bankası AŞ. lehine Birinci derecede 30000 (otuz bin) TL bedelle bila faiz, FBK. müddetle 12/08/1996 tarih 6186 yevmiye numarası ile ipotek mevcut iken bu ipoteğe 20000 (yirmi bin) TL'si meblağ ilavesi ile ipotek bedeli 50000 (elli bin) TL bedele çıkartılmış olarak 05/12/1996 tarih 10743 yevmiye numarası ile ipotekli olarak Mehmet Salih ÜSTÜNER adına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen malik bu 4, 5, 6 numaralı meskenlerinin tamamını her birisini 650000 (altı yüz elli bin) TL'si bedelden toplam 1.950 (bin dokuz yüz elli bin) TL bedelle eşit hisselerle olmak üzere üzerinde mevcut bulunan yukarıda yazılı ipoteklerin bütün hukuki vecaibiyle birlikte devretmek kaydıyla Meral ÜSTÜNER, Hikmet ÜSTÜNER, Selim ÜSTÜNER'e sattığını, satış bedelini nakden, tamamen ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; Alıcılar Meral ÜSTÜNER, Hikmet ÜSTÜNER ve Selim ÜSTÜNER de bizzat hareketle 80/947 arsa paylı ikinci kat (4) numaralı meskenin tamamını, aynı ana gayrimenkulün 80/947 arsa paylı üçüncü kat (5) numaralı meskeninin tamamını, aynı ana gayrimenkulün 80/947 arsa paylı üçüncü kat (6) numaralı meskeninin tamamını üzerinde mevcut bulunan ipoteklerin bütün hukuki vecaibiyle birlikte devralmak kaydı ile yukarıda yazılı olan bedelle satın alıp kabul ettiklerini ve adlarına 1/3'er hisse olarak tescilinin yapılmasını istediğini,...

NOT: Yukarıdaki resmî senet örneğinde FBK (fekki bildirilinceye kadar) geçiyor. Fekki sözlük anlamı olarak, hukuki bir bağın kaldırılması, bozma, feshetme, kesme, koparma, ayırma, kurtarma anlamı taşır. (haczin fekki, mühür fekki, rehin fekki gibi.)

1.6.26. Velayeten Kat İrtifaklı Satış

BİR TARAFTAN: Nihal Emine SARI : Fuat kızı,(Vergi Nu:….)
Alptekin SARI : Nejat oğlu, (Vergi Nu:….)
Alpaslan SARI : Nejat oğlu, (Vergi Nu:….)
Perihan Atiye SARI (Vergi Nu:..)kendi adına bizzat 5.2.1993 dğ. Didem SARI, 26.3.1997 dğ. Merve SARI VE 26.3.1997 dğ.Nejat SARI (Vergi Numaraları yazılır..)
DİĞER TARAFTAN: Süleyman EROL : Müslüm oğlu, (Vergi Nu:….)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya İlçesi Sancak mahallesi 101 ada 1 parsel sayılı 837 m^2 miktarındaki arsa üzerine inşa edilmekte olan kagir apartmanın kat irtifaklı 76/837 arsa paylı dördüncü kat (12) numaralı meskenin tamamı verasette iştirakli olarak Nihal Emine SARI, Alparslan SARI, Alptekin SARI, Perihan Atiye SARI, Didem SARI, Merve SARI, Nejat SARI adlarına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen maliklerden Emine SARI, Alparslan SARI, Alptekin SARI kendi adlarına bizzat, Perihan Atiye SARI kendi adına bizzat yaşı küçük olan Didem SARI, Merve SARI, Nejat SARI adlarına (....mahkemesinin ... sayılı kararı ile velayet kendisine bırakıldığından yalnızca kendisi) velayeten hareketle, işbu dördüncü kat (12) numaralı meskenin kat irtifakına tekabül 76/837 arsa payının tamamını 120.000. (yüz yirmi bin) TL'si bedelle

Süleyman EROL'a sattıklarını, satış bedelini nakden, tamamen ve peşinen ayrı ayrı bizzat ve bilvekale aldıklarını, alıcısı adına tescilini istediklerini; alıcı Süleyman EROL da bu dördüncü kat (12) numaralı meskenin kat irtifakına tekabül eden 76/837 arsa payının tamamını yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiğini ve adına tescilinin yapılmasını istediğini,.....

1.6.27. Tevkilli Vekâletle Satış

BİR TARAFTAN : İbrahim GENÇ'in (Vergi Nu:...) Ankara 47. Noterliğinden vermiş olduğu 3.4.1998 tarih 06750 sayılı vekaletname ile tevkil yetkisine haiz vekili Faruk GENÇ'in (Vergi Nu:...) ve Ayşe DEMİR'in (Vergi Nu:...) müşterek olarak Ankara 13. Noterliğinden vermiş oldukları 6.7.1998 tarih 43876 sayılı vekaletname ile Ercan SABUNCU bilvekale,

DİĞER TARAFTAN: Necati SARI : Bilal oğlu, (Vergi Nu:...)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi, Hilal Mahallesi 101 ada 5 parsel sayılı 1141 m^2 miktarındaki arsa üzerine inşa edilmekte olan kagir apartmanın birinci kat (2) numaralı meskeninin kat irtifakına ayrılan 104/1141 arsa payının 66/104 hissesi İbrahim GENÇ, 38/104 hissesi Ayşe DEMİR adlarına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen malikler adına vekaleten Ercan SABUNCU haiz olduğu yetkiye istinaden bilvekale hareketle bu meskene ait arsa payının tamamını 12 000 (on iki bin) TL bedelle Necati SARI'ya sattığını satış bedelini nakden, tamamen ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; alıcı Necati SARI da birinci kat (2) numaralı meskeninin kat irtifakına ayrılan 104/1141 arsa payının tamamını yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiğini ve adına tescilinin yapılmasını istediğini,...

AÇIKLAMA: VEKÂLETİ TEVKİL (DEVİR) YETKİSİ

Borçlar Kanunu'na göre müvekkilin vekile vekâleti bir başkasına devir (tevkil) yetkisi verebileceği anlaşılmaktadır. Vekâletnamede tevkil (devir) yetkisi varsa vekilin kendi yerine başkasını ikame etmesi mümkündür. Vekâleti devir birinci vekilin noterden bir başkasını vekil tayin etmesi ile olur.

Vekil ancak kendi vekâletnamesindeki sınırlar içerisinde ve sadece kendisine verilen yetkileri bir başkasına devredebilir. Müvekkilin verdiği vekâletnamede olmayan bir yetkinin yeni vekâletnameye yazılması mümkün değildir. Ayrıca 1. vekil kendisine verilen yetkilerin tümünü devretmek zorunda değildir. Sınırlı yetki devri yapabilir. Yetkilerini ayrı ayrı kişilere bölerek de devredebilir.

Müvekkilin ölümünden sonra geçerli vekâlet verilmemiş olsa dahi 1. vekil kendi ölümünden sonra da geçerli olmak üzere vekaleti devredebilir. Böyle bir kayıt olmasa dahi 1. vekilin ölümü ile vekâlet sona ermez. Zira 2. vekil artık 1. vekilin değil, müvekkilin vekili sayılır. Müvekkil tarafından azledilmediği sürece 2. vekilin yetkisinin devam etmesi gerekir. Ancak esas müvekkilin (malikin) ölümü hâlinde 1. ve 2. vekilin yetkisi ilk vekâletnameden aksi anlaşılmadıkça sona erer.

Tüzüğe göre "vekil tevkil yetkisine dayanarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise, ayrıca dayanağı olan vekâletnamede aranır". Sadece müstenidatın (vekâlet özetinin) yazılmış olması yeterli değildir. Zira dayanak vekâletnamedeki fotoğraf dahi önemlidir.

Tevkile dayalı vekâletnamelerde, öncelikle müvekkilin tapu sicilinde hak sahibi olan kimse ile aynı kişi olup olmadığı Tüzüğe göre belirlendikten sonra, ilk vekilin kimliği her iki vekâletname üzerindeki bilgilere göre karşılaştırılmalıdır. Bu karşılaştırmada vekâleti devredenin müvekkilin tayin ettiği vekille aynı kimse olduğuna kanaat getirildikten sonra, karşımıza gelen son vekilin nüfus cüzdanı istenerek son vekâletnamedeki kimse ile aynı kişi olduğu dikkatlice belirlenmelidir. Zira tapu siciline yönelik sahteciliklerin büyük bir bölümü tevkil yetkisine haiz vekâletnamelerle yapılmaktadır.

Akitli işlemlerde temsil yetkisinin tek kişide birleşmesi yani satıcı ve alıcının aynı kişiye vekâlet vermesi hâlinde, kural olarak tek kişinin talebiyle resmî senet düzenlenemez. Ancak tevkil yetkisi varsa vekil vekâletlerden birini başkasına devrederek, devrettiği kişinin katılımı ile resmî senet düzenlenebilir. Akitli işlemler iki taraflı işlemlerdir. Akitsiz işlemlerde ise vekâletlerin tek kişide birleşmesinin olumsuz bir yönü yoktur. Tek kişinin talebi ile işlem yapılabilir.

1.6.28. İpkalı Satış

İpka: Geriye kalan hisse demektir. Hisseli devirlerde, devredilen hisseden ayrı olarak malikin uhdesinde (üzerinde) kalan mülkiyet payı anlamına gelir.

BİR TARAFTAN : Zeliha ARITAŞ'ın (Vergi Nu:...) Ankara 7. Noterliğinden vermiş olduğu 2.2.2000 tarih 01163 sayılı vekaletname ile Ali Rıza ARITAŞ bilvekale (Vekalet kütük dosyası 23. Sırada mevcuttur.) Güler SOMER:Abdülaziz kızı (Vergi Nu:...)

DİĞER TARAFTAN : Hatıra KOZAK :Ahmet kızı (Vergi Nu:...)
Gökçen ALPA :Abdülaziz kızı (Vergi Nu:...)
Özgül TUNCER : Yılmaz kızı (Vergi Nu:...)
Muhammer SİPAHİ :Haydar oğlu (Vergi Nu:..)
Sema SİPAHİ :Ramazan kızı (Vergi Nu:...)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi, Sancak mahallesi 101 ada 4 parsel sayılı 757 m^2 miktarındaki arsa üzerine inşa edilmekte olan Kagir Apartmanın 2, 5, 6, 9, 10, 11 numaralı meskenlerinde 310/757 hisse oranında kat irtifakına tekabül eden 129580/573049 arsa payı Güler SOMER, 447/757 hisse oranında kat irtifakına tekabül eden 186846/573049 arsa payı Zeliha ARITAŞ adlarına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen maliklerden Güler SOMER bizzat hareketle ve Zeliha ARITAŞ adına Ali Rıza ARITAŞ haiz olduğu yetkiye istinaden bilvekale hareketle bu 6, 11 numaralı meskenlerinde 310/757 hisse oranında kat irtifakına tekabül eden 43400/573049 arsa payını Güler SOMER, 447/757 hisse oranında kat irtifakına tekabül eden 62580/573049 arsa payını Zeliha ARITAŞ uhdelerinde (üzerlerinde) bizzat ve bilvekale ipka ederek, geriye kalan zemin kat (2) nu.lı meskenin kat irtifakına tekabül eden 68/757 arsa payını 300.000 (üçyüzbin) TL'si bedelle Hatıra KOZAK'a, birinci normal kat (5) nu.lı meskenin kat irtifakına tekabül eden 70/757 arsa payını 300.000 (üç yüz bin) TL'sı bedelle Gökçen

ALPA'ya, dördüncü normal kat (10) nu.lı meskenin kat irtifakına tekabül eden 70/757 arsa payını 300.000 (üç yüz bin) TL'si bedelle Özgül TUNCER'e, üçüncü normal kat (9) nu.lı meskenin kat irtifakına tekabül eden 70/757 arsa payını 300.000 (üç yüz bin) TL'si bedelle ve eşit hisselerle olmak üzere Muhammer SİPAHİ ve Sema SİPAHİ'ye sattıklarını, satış bedellerini nakten, tamamen ve peşinen bizzat ve bilvekale aldıklarını, alıcıları adına tescilini istediklerini; Alıcılar Hatıra KOZAK zemin kat (2) numaralı meskenin kat irtifakına tekabül eden 68/757 arsa payını, Gökçen ALPA birinci normal kat (5) numaralı meskenin kat irtifakına tekabül eden 70/757 arsa payını, Özgül TUNCER dördüncü normal kat (10) numaralı meskenin kat irtifakına tekabül eden 70/757 arsa payını, Muhammer SİPAHİ ve Sema SİPAHİ üçüncü normal kat (9) numaralı meskenin kat irtifakına tekabül eden 70/757 arsa payını eşit hisselerle olmak üzere yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiğini ve adlarına tescilinin yapılmasını istediklerini,

1.6.29. Vekâletle Satış

BİR TARAFTAN.....: Ahmet ÇETİNKAYA (Vergi Nu:...)
Fatma ÇETİNKAYA (Vergi Nu:...)
Erol ÇETİNKAYA (Vergi Nu:...)
Ümmühanım AKTAR (Vergi Nu:...)
Lale HARMANKAYA (ÇETİNKAYA)'nın (Vergi Nu:...)
Ankara 41. Noterliğinde tanzim edilen 21.9.1998 tarih 36667 sayılı vekaletnamelerine istinaden ve yine Mualla EROL (DERİN) (Vergi Nu:...)Malik DERİN (Vergi Nu:...) İkbal DERİN (Vergi Nu:...),
Ünal DERİN'in (Vergi Nu:...) Ankara 41. Noterliğinde tanzim edilen 18.9.1998 tarih ve 36407 sayılı vekaletname gereği Vekaleten Nihat YILDIZ bilvekale
DİĞER TARAFTAN: Fatma VAROL (Vergi Nu:...)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi, Çukurca mahallesi 101 ada 8 parseli teşkil eden 778 m^2 miktarındaki Arsa üzerine inşa edilmekte olan Kagir Apartmanın birinci bodrum kat (2) numaralı meskende müstakilen, (9) numaralı meskenin 236/3112 hissesinin kat irtifakına ayrılan 195984/2421136 arsa payı Fatma ÇETİNKAYA, (9) numaralı meskende 180/3112 hissesinin kat irtifakına ayrılan 16560/2421136'şar arsa payı Erol ÇETİNKAYA, Ümmühanım AKTAR, 230/3112 hissesinin kat irtifakına ayrılan 21160/2421136 arsa payı Ahmet ÇETİNKAYA, (9) numaralı meskende 196/3112 hissenin kat irtifakına ayrılan 54096/7263408 arsa payı Malik DERİN 146/3112'şer hisse oranında kat irtifakına ayrılan 40296/7263408 arsa payı Ünal DERİN, Mualla DERİN, (9) numaralı meskende 146/3112 hissenin kat irtifakına ayrılan 13432/2421136 arsa payı İkbal DERİN adlarına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen maliklerin yetkili vekilleri Nihat YILDIZ müvekkilleri adlarına bilvekale hareketle işbu (2) numaralı meskenin kat irtifakına tekabül eden 74272/2421136 arsa payını (küçültülmüş olarak 56/778) Fatma ÇETİNKAYA üzerinde ipka edip, (9) numaralı meskenin 1640/3112 hissesi oranında kat irtifakına ayrılan 150880/2421136 arsa payının tamamını 250.000 (iki yüz elli bin) TL'si bedelle Fatma VAROL'a sattığını, satış bedelini nakten ve tamamen bilvekale aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; Alıcı Fatma VAROL da iş bu 3. Normal kat (9) numaralı

meskenin 1640/3112 hisse oranında kat irtifakına ayrılan 150880/2421136 arsa payını yukarıda yazılı bedelle satın alıp kabul ettiğini ve adına tescilinin yapılmasını istediğini,...

AÇIKLAMA: Satıcılardan beş adet malik aynı noterden düzenlettirdikleri vekâletname ile birisini, dört adet malik de birlikte aynı noterden düzenlettirdikleri vekaletname ile aynı kişiyi vekil tayin ederek ve alıcı bizzat akde iştirak ederek, kat irtifakı tesis edilmiş olan taşınmaz malda bir meskenin belirli bir hissesine ait satış resmî senedi örneğidir.

1.6.30. Yabancı Uyrukluya Satış

Resim 1.8: Yabancı uyrukluya satış

Tapu Kanunu'na göre,

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunla belirtilmiş sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de iş yeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları mülk edinebilirler. Sınırlı ayni hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüz ölçümü iki buçuk hektarı geçemez.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilirler.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz mal edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla elde ettikleri taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar

uygulanmaz. Ölüme bağlı tasarruflarda yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

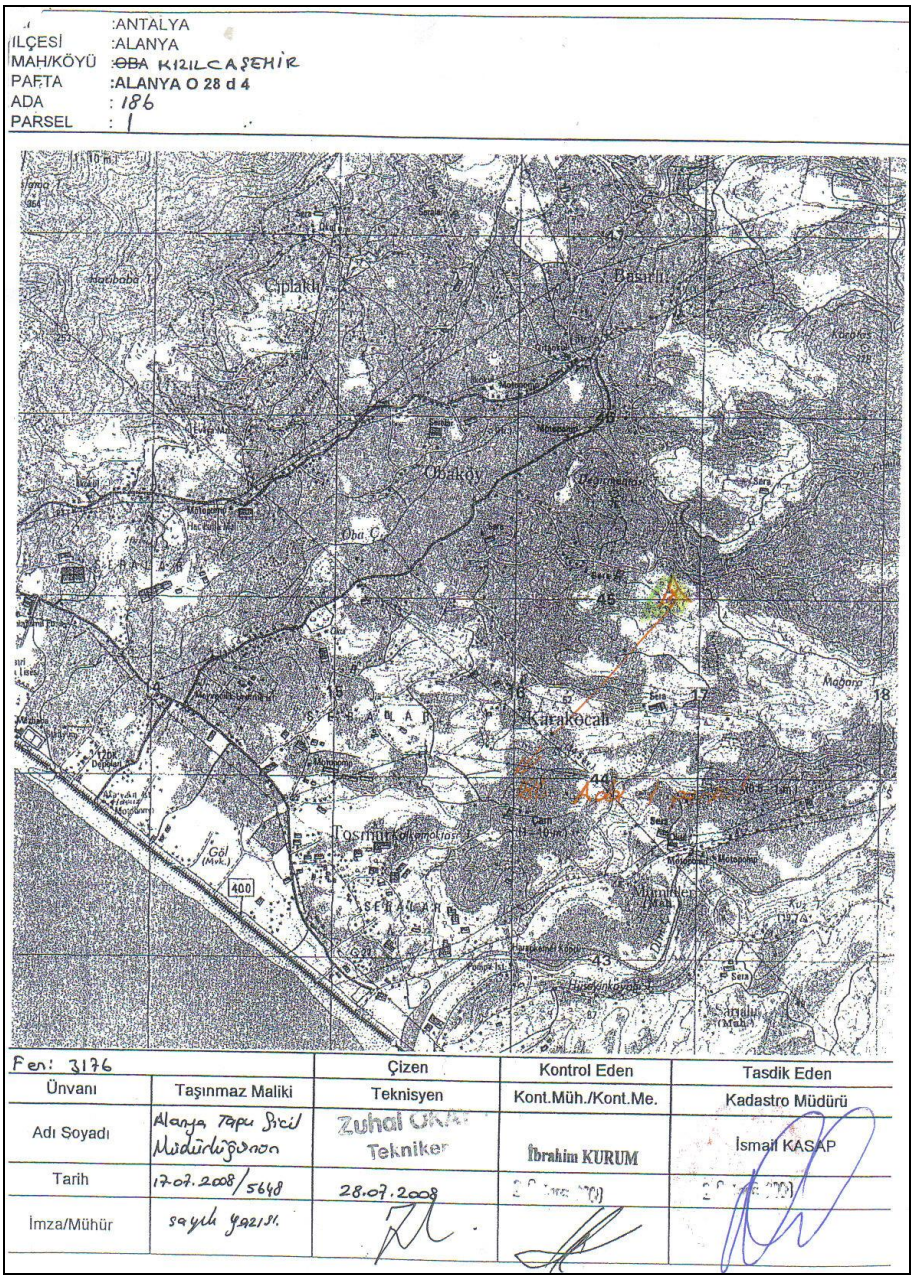
Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiilî durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile bitki ve yaşayan hayvan özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüz ölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüz ölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen bölgeler içerisinde kalması nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimler ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılır.

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.



Belge 1.2: Taşınmazın konumunu gösteren imar planı

T.C.
ALANYA KAYMAKAMLIĞI
Tapu Sicil Müdürlüğü

SAYI : B091TKG4072501-136/ 3563
KONU : Yabancı Uyruklu Satış

10/04/2007

EGE ORDU KOMUTANLIĞI' NA
NARLIDERE / İZMİR

Antalya ili Alanya ilçesi Kızılcaşehir Köyü 186 ada 1 parseli teşkil eden 7324,42 M2 miktarlı Arsanın 6/620 arsa paylı A-Blok 2.kat 11 nolu; 6/620 arsa paylı A-Blok 2.kat 14 nolu;4/620 arsa paylı B-Blok zemin kat 3 ve 4 nolu;6/620 arsa paylı B-Blok 2.kat 12 nolu; 6/620 arsa paylı B-Blok 2.kat 13 nolu; 10/620 arsa paylı B-Blok 3+çatı.kat 19 nolu(dubleks);meskenlerin tamamı Elshout İnş.Turz.San.ve Tic.LTD.ŞTİ.adına kayıtlı iken:

bu kere işbu; 6/620 arsa paylı A-Blok 2.kat 11 nolu ve 6/620 arsa paylı B-Blok 2.kat 12 nolu meskenlerin tamamını Hollanda uyruklu Henry Rabin Naresh-Kumar HOTIE 'e

6/620 arsa paylı A-Blok 2.kat 14 nolu meskenin tamamını Hollanda uyruklu Jacob Abraham SPALTER'e

4/620 arsa paylı B-Blok zemin kat 3 ve 4 nolu meskenlerin tamamını Hollanda uyruklu Hans Peter SMIT'e

6/620 arsa paylı B-Blok 2.kat 13 nolu meskenin tamamını müştereken Hollanda uyruklular Anna Catharina Maria SWEERE ve Franciscus Maria Johannes Van Der HEİJDEN'lere

10/620 arsa paylı B-Blok 3+çatı.kat 19 nolu(dubleks) meskenin tamamı Hollanda uyruklu Catharina Elisabeth KEİJL'e

satış talebinde bulunduğundan iş bu taşınmazın yerini gösterir 1/25000 ve 1/5000 ölçekli haritası Ek'te gönderilmiştir.

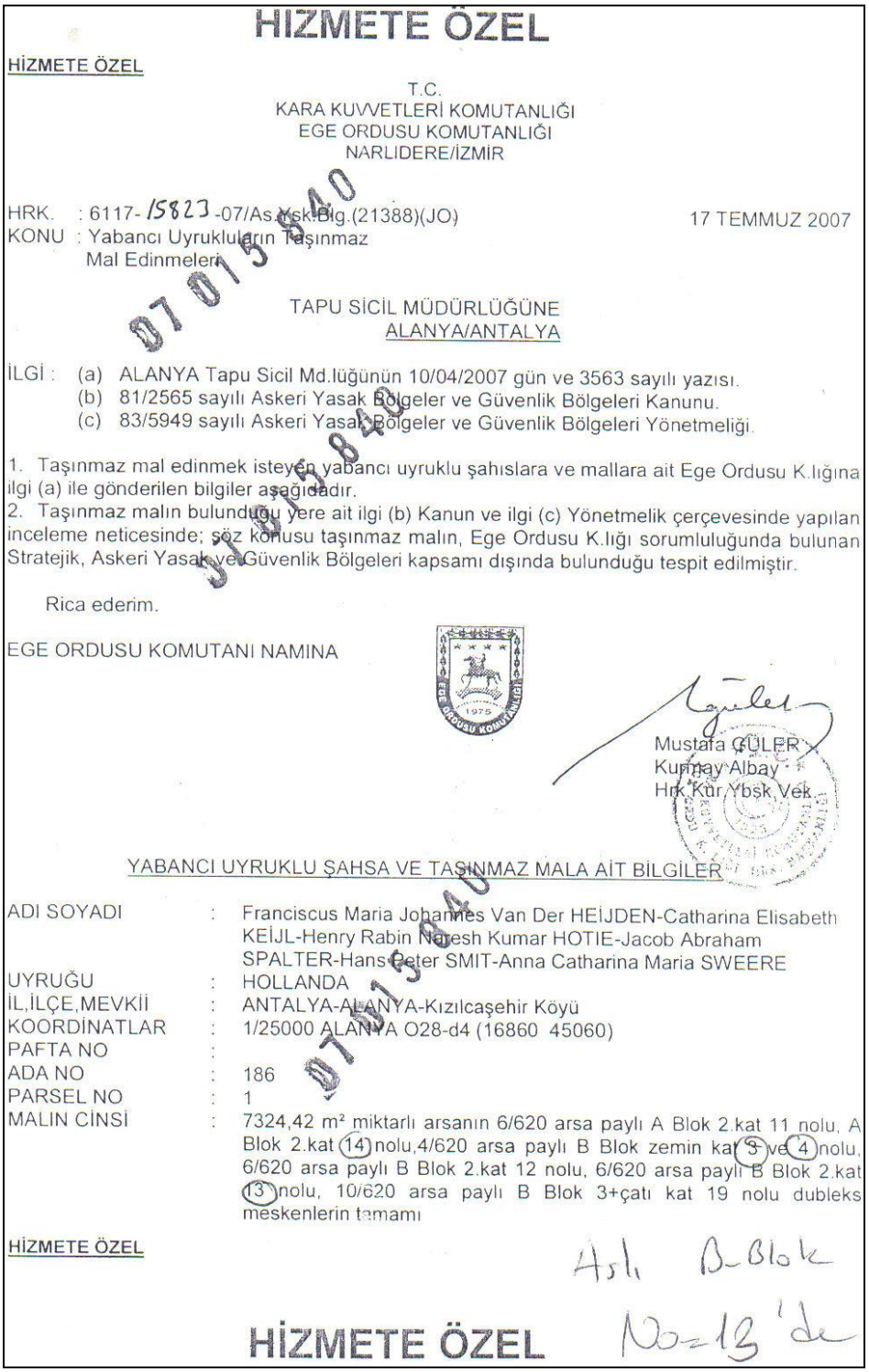
Satışı istenilen taşınmaz malın bulunduğu yerin askeri yasak ve güvenlik bölgeleri kapsamında kalıp kalmadığının bildirilmesini arz ederim.

Hulusi DOĞAN
Alanya Kaymakamı

Eki: (2) Adet Harita
(6) Adet pasaport fotokopisi

V.H.K.İ.: Z.Çapur
Müdür: F.AYMAN

Belge 1.3: Yabancı uyrukluya satışta izin dilekçesi



HİZMETE ÖZEL

HİZMETE ÖZEL

T.C.
KARA KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI
EGE ORDUSU KOMUTANLIĞI
NARLIDERE/İZMİR

HRK. : 6117- 15823 -07/As.Yskl.Blg.(21388)(JO) 17 TEMMUZ 2007
KONU : Yabancı Uyrukluların Taşınmaz Mal Edinmeleri

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE
ALANYA/ANTALYA

İLGİ : (a) ALANYA Tapu Sicil Md.lüğünün 10/04/2007 gün ve 3563 sayılı yazısı.
(b) 81/2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.
(c) 83/5949 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği.

1. Taşınmaz mal edinmek isteyen yabancı uyruklu şahıslara ve mallara ait Ege Ordusu K.lığına ilgi (a) ile gönderilen bilgiler aşağıdadır.
2. Taşınmaz malın bulunduğu yere ait ilgi (b) Kanun ve ilgi (c) Yönetmelik çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde; söz konusu taşınmaz malın, Ege Ordusu K.lığı sorumluluğunda bulunan Stratejik, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri kapsamı dışında bulunduğu tespit edilmiştir.

Rica ederim.

EGE ORDUSU KOMUTANI NAMINA

Mustafa GÜLER
Kurmay Albay
Hrk.Kur.Ybsk.Vek.

YABANCI UYRUKLU ŞAHSA VE TAŞINMAZ MALA AİT BİLGİLER

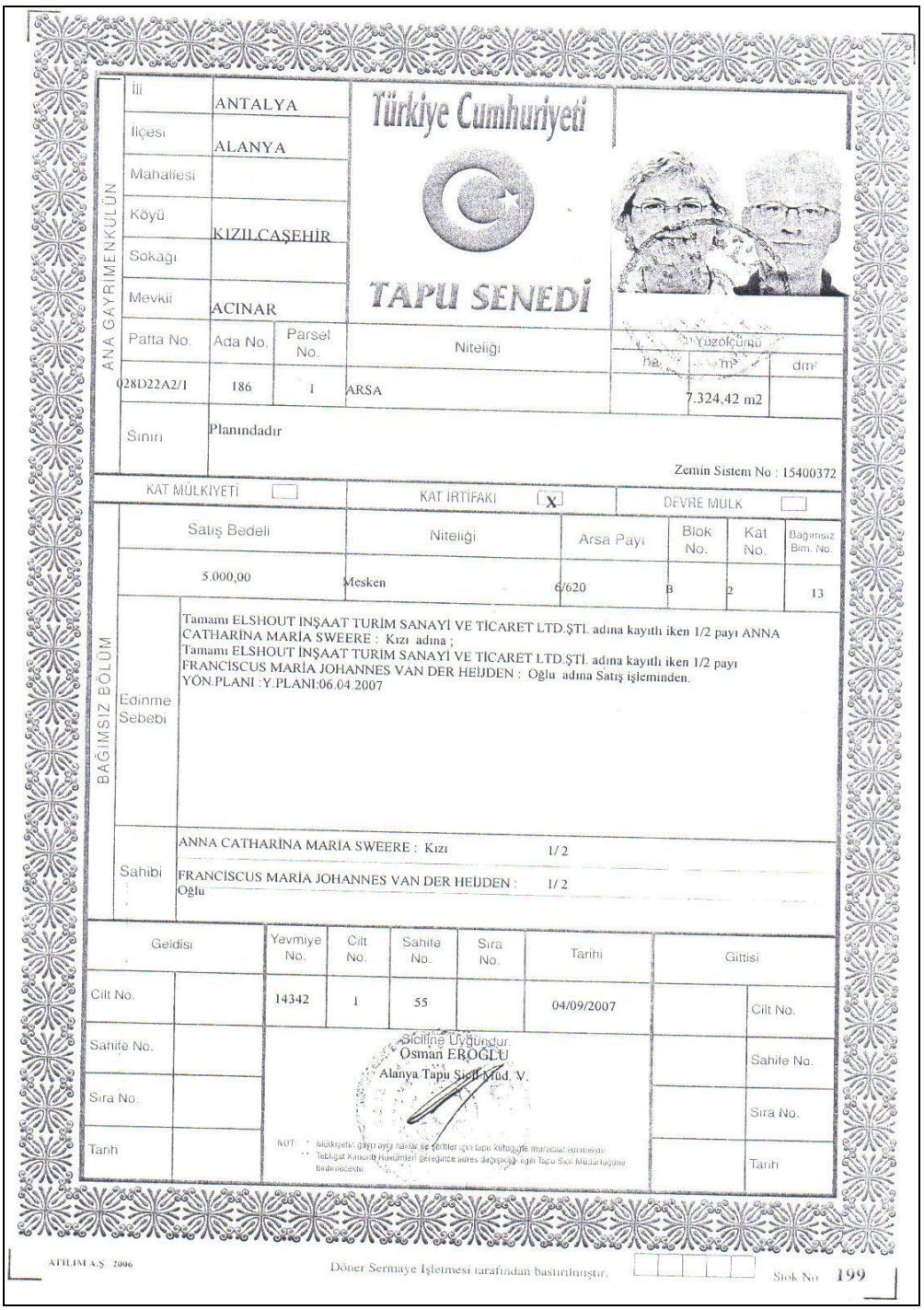
ADI SOYADI	:	Franciscus Maria Johannes Van Der HEİJDEN-Catharina Elisabeth KEİJL-Henry Rabin Naresh Kumar HOTIE-Jacob Abraham SPALTER-Hans-Peter SMIT-Anna Catharina Maria SWEERE
UYRUĞU	:	HOLLANDA
İL,İLÇE,MEVKİİ	:	ANTALYA-ALANYA-Kızılcaşehir Köyü
KOORDİNATLAR	:	1/25000 ALANYA O28-d4 (16860 45060)
PAFTA NO	:	
ADA NO	:	186
PARSEL NO	:	1
MALIN CİNSİ	:	7324,42 m² miktarlı arsanın 6/620 arsa paylı A Blok 2.kat 11 nolu, A Blok 2.kat (14) nolu,4/620 arsa paylı B Blok zemin kat (3) ve (4) nolu, 6/620 arsa paylı B Blok 2.kat 12 nolu, 6/620 arsa paylı B Blok 2.kat (13) nolu, 10/620 arsa paylı B Blok 3+çatı kat 19 nolu dubleks meskenlerin tamamı

HİZMETE ÖZEL

Asl. B Blok No:13 'de

HİZMETE ÖZEL

Belge 1.4: Yabancı uyrukluya satışta izin



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKÜLÜN

İli	ANTALYA
İlçesi	ALANYA
Mahallesi	
Köyü	KIZILCAŞEHİR
Sokağı	
Mevkii	ACINAR

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha.	m²	dm²
028D22A2/1	186	1	ARSA		7.324,42 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 15400372

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI [X] DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bölüm No.
5.000,00	Mesken	6/620	B	2	13

Edinme Sebebi: Tamamı ELSHOUT İNŞAAT TURİM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. adına kayıtlı iken 1/2 payı ANNA CATHARİNA MARİA SWEERE : Kızı adına ;
Tamamı ELSHOUT İNŞAAT TURİM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. adına kayıtlı iken 1/2 payı FRANCİSCUS MARİA JOHANNES VAN DER HEIJDEN : Oğlu adına Satış işleminden.
YÖN.PLANI :Y.PLANI:06.04.2007

Sahibi: ANNA CATHARİNA MARİA SWEERE : Kızı 1/2
FRANCİSCUS MARİA JOHANNES VAN DER HEIJDEN : Oğlu 1/2

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		14342	1	55		04/09/2007		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Osman EROĞLU
Alanya Tapu Sicil Müd. V.

NOT: * Mülkiyeti geçen ayni hak ve şerhler için tapu kütüğüyle müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği eğili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

ATILIM A.Ş. 2006 Döner Sermaye İşletmesi tarafından basturılmıştır. Stok No 199

Belge 1.5: Yabancı uyrukluya satış (tapu senedi)

1.6.31. İştirak Hâlindeki Taşınmazın Satışı

BİR TARAFTAN.....: Zeynep KEMEN (Vergi Nu:...)
Celal KEMEN (Vergi Nu:...)
Cemil KEMEN'in (Vergi Nu:...)
Ankara 44. Noterliğinden vermiş oldukları 09.091998 tarih 15055 sayılı vekaletname ile Cemal KEMEN (Vergi Nu:...) bilvekale ve kendi adına bizzat hareketle.
DİĞER TARAFTAN: Gülben VARAN : Hasan kızı, (Vergi Nu:...)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi, Hilal mahallesi 101 ada 1 parsel sayılı 526 m^2 miktarındaki arsanın 16/526 hissesi ile Hilal mahallesi 101 ada 9 parsel sayılı 527 m^2 miktarındaki arsanın 301/527 hissesi verasette iştirakli olarak Ahmet çocukları Zeynep KEMEN, Celal KEMEN, Cemal KEMEN adlarına kayıtlı iken; adı geçen maliklerden Cemal KEMEN kendi adına bizzat ve diğer malikler adına vekaleten haiz olduğu yetkiye istinaden bilvekale hareketle bu taşınmazlardaki hisselerin tamamını toplam 8.000 (sekiz bin) TL'si bedelle Gülben VARAN'a sattığını, satış bedelini nakten, tamamen ve peşinen bizzat ve bilvekale aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; Alıcı Gülben VARAN da bu Hilal mahallesi 101 ada 1 parsel sayılı 526 m^2 miktarındaki arsanın 16/526 hisseyi ve yine Hilal mahallesi 101 ada 9 parsel sayılı 527 m^2 miktarındaki arsanın 301/527 hissesi yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiğini ve Hilal mahallesi 26946 ada 1 parselde adına kayıtlı bulunan 238/526 hisse ile tevhiden (birleştirilerek) 254/526 hisse olarak adına tescilinin yapılmasını istediğini,...

AÇIKLAMA: Adlarında verasette iştirakli olarak kayıtlı bulunan iki adet taşınmaz maldaki hisselerin maliklerinden birisinin kendi adına bizzat diğer malikler adına vekâleten akde (sözleşmeye) iştiraki ile alıcının bizzat katıldığı satış resmî senedi örneğidir.

Verasette iştirakli yerdeki paydaşların tümü paylarını bir üçüncü kişiye satabilirler. Böyle bir satış iştirak hâlini başkaca bir talebe gerek olmaksızın sona erdirir. İşlemden sadece satış harcı tahsil edilir. İştirakin bozulması için harç tahsiline gerek yoktur.

1.6.32. Belediye Hissesinin Diğer Hissedarlara Satışı ve Hisse Tevhidi-Kayyımın İşleme Katılması

BİR TARAFTAN.....: Çankaya Belediyesini temsilen; .....
DİĞER TARAFTAN...: Cazibe SELİMOĞLU (Evlenmekle ZEREN) (Vergi Nu:...) Barbaros SELİMOĞLU'nun (Vergi Nu:...) müştereken Ankara 15. Noterliğinden vermiş oldukları 29.05.1996 tarih 15108 sayılı vekaletname ile, Esma SELİMOĞLU'nun (Vergi Nu:...) Ankara 15. Noterliğinden vermiş oldukları 29.05.1996 tarih 15107 sayılı vekaletname ile, Hatice AKKAYA (Vergi Nu:...), Satılmış KAYA (Vergi Nu:...), Fidnat ZENGİN (Vergi Nu:...), Gürkan ZENGİN (Vergi Nu:...), İfakat TARMAN (Vergi Nu:...), Deniz SELİMOĞLU (Vergi Nu:...), Kemal SELİMOĞLU'nun Vergi Nu:...) Ankara 15.Noterliğinden vermiş oldukları 29.05.1996 tarih 15041 sayılı vekaletname ile, Ömer ARSLAN vekaleten; Nergiz ATEŞ'in NÜRNBERG Başkonsolosluğundan vermiş olduğu 31/05/1996 tarih 1204 sayılı vekaletname ile, İbrahim ATEŞ'in TC. NÜRNBERG Başkonsolosluğundan vermiş olduğu 31/05/1996 tarih 1205 sayılı vekaletname ile, Veli

ATEŞ vekaleten hareketle; Levent ZENGİN adına Ankara 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 10.9.1996 tarih 1996/408-643 esas karar sayılı ve Asliye Hukuk Mahkemesinden 26.9.1996 tarih 1996/66 karar sayılı tasdikli mahkeme kararına istinaden kayyım; Selami BURSALI, Refiga ÖZTÜRK'ün Elbistan 1. Noterliğinden verdiği 23.5.1996 tarih 3160 sayılı vekalete göre Ümüt ZENGİN vekaleten ve kendi adına asaleten hareketle,

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi, Çukurca mahallesi 101 ada 6 parsel sayılı 2386 m^2 miktarındaki arsanın 21/2386 hissesi Çankaya Belediyesi adına kayıtlı iken, adı geçen Belediyenin 7.8.1996 tarih 22-07/6030 sayılı yazıları ve ekli Encümen kararına istinaden Çankaya belediyesini temsilen Ünal ÖZMEN işbu hissenin tamamını toplam 231.000 (iki yüz otuz bir bin) TL'si bedelle mevcut hisseleri oranında İbrahim ATEŞ, Nergiz ATEŞ, Satılmış AKKAYA, Barbaros AKKAYA, Esma SELİMOĞLU, Cazibe ZEREN, Deniz SELİMOĞLU, Kemal SELİMOĞLU, Hatice AKKAYA, Nergiz ATEŞ, Ümüt ZENGİN, Refiga ÖZTÜRK, Fidnat ZENGİN, Gürkan ZENGİN, İfakat TARMAN, Levent ZENGİN'e sattığını, satış bedelini nakten, tamamen ve peşinen temsilen aldığını, alıcıları adına tescilini istediğini; Alıcılar İbrahim ATEŞ ve Nergiz ATEŞ adlarına Veli ATEŞ; Satılmış AKKAYA, Barbaros AKKAYA, Esma SELİMOĞLU, Cazibe ZEREN, Deniz SELİMOĞLU, Kemal SELİMOĞLU, Hatice AKKAYA, Fidnat ZENGİN, Gürkan ZENGİN, İfakat TARMAN adlarına Ömer ARSLAN, Ümüt ZENGİN kendi adına asaleten, Refiga ÖZTÜRK adına da vekaleten hareketle haiz oldukları yetkiye istinaden bilvekale hareketle ve Levent ZENGİN adına Selami BURSALI kayyım olarak hareketle işbu 21/2386 hissenin tamamını bu parselde mevcut hisseleri oranında yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiklerini ve müvekkilleri adına 42/2365 hisse İbrahim ATEŞ, 399/2365 hisse Satılmış AKKAYA, 571/2365 hisse verasette iştirakli olarak Barbaros AKKAYA, Esma SELİMOĞLU, Cazibe ZEREN, Deniz SELİMOĞLU, 285/2365 hisse Kemal SELİMOĞLU, 171/2365 hisse Hatice AKKAYA, 669/2365 hisse Nergiz ATEŞ, 571/2365 hisse verasette iştirakli olarak Ümüt ZENGİN, Refiga ÖZTÜRK, Fidnat ZENGİN, Gürkan ZENGİN, İfakat TARMAN, Levent ZENGİN adlarına tescilinin yapılmasını istediklerini,...

AÇIKLAMA: Belediye adına kayıtlı olan hissenin yine aynı parselde malik bulunan diğer hissedarlara bizzat ve vekâleten ve yine alıcılardan birisine kayyım tayini suretiyle tapuda kayıtlı hisseleri oranında satın alınması ve bu hissedarların kendi adlarında kayıtlı bulunan hisseleri ile satın almış oldukları hisseleri birleştirmeleri ile ilgili satış resmî senedi örneğidir.

Belediye başkanı işleme bizzat katılamıyorsa resmî bir yazı ile belediye memurlarından birini tapu işlemini yapmak üzere görevlendirmesi gerekir.

1.6.33. Şirket Adına Kayıtlı Kat İrtifaklı Bağımsız Bölümün Satışı

BİR TARAFTAN.....: Ankara Ticaret Sicil Memurluğundan verilen 19/02/1999 tarih 6453 sayılı yetki belgesine göre. NUROL İnşaat Mimarlık Mühendislik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ni temsilen Mehmet Sacit GÜRAN (Vergi Nu:...), yetki belgesine göre kütük dosyasında mevcuttur.

DİĞER TARAFTAN: 1-Hüseyin ULUKANLI: Ahmet Behçet oğlu (Vergi Nu:...)
2-Candan ULUKANLI: Yusuf Ziya kızı (Vergi Nu:...)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi, Aziziye mahallesi 101 ada 4 parseli teşkil eden 6249 m^2 miktarındaki Harap Bağ üzerine inşa edilmekte olan kagir apartmanın (38), (70) numaralı konutların kat irtifakına tekabül eden 238/11949 arsa payı NUROL İNŞAAT MİMARLIK MÜHENDİSLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken; adı geçen şirketi temsilen Mehmet Sacit GÜRAN bu 70 numaralı konutun kat irtifakına tekabül eden 122/11949 arsa payını adı geçen şirketin adına ipka ederek, geriye kalan altıncı kat (38) numaralı konutun kat irtifakına tekabül eden 116/11949 arsa payını 47.500 (kırk yedi bin beş yüz) TL'si bedelle eşit oranlarda olmak üzere Hüseyin ULUKANLI ve Candan ULUKANLI'ya sattığını, satış bedelini nakten, tamamen ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; Alıcı Hüseyin ULUKANLI ve Candan ULUKANLI da bu altıncı kat (38) nu.lı konutun kat irtifakına tekabül eden 116/11949 arsa payını eşit oranlarda olmak üzere yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiklerini ve adlarına bu şekilde tescilinin yapılmasını istediklerini,...

AÇIKLAMA: Şirket adına kayıtlı bulunan kat irtifakı tesis edilmiş bağımsız bölümlerden birisinin ipka edilerek diğerinin eşit oranlarda satışına ilişkin resmî senet örneğidir.

1.6.34. Hacizli Bağımsız Bölümün Satışı

BİR TARAFTAN.....: Ankara Ticaret Sicil Memurluğundan verilen 19/02/1999 tarih 6453 sayılı yetki belgesine istinaden BAYINDIR İnşaat Mimarlık Mühendislik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ni temsilen Mehmet Sacit GÜRAN (Vergi Nu:...)
DİĞER TARAFTAN: 1-Turan ERDEM:Ahmet Hamdi oğlu (Vergi Nu:...)
2-Nesrin ERDEM:Mehmet Remzi kızı (Vergi Nu:...)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi, Güzeltepe mahallesi 101 ada 1 parsel sayılı 20261 m^2 miktarındaki arsanın üzerine inşa edilmekte olan kagir apartmanın E.Blok üçüncü kat (7) numaralı meskenin kat irtifakına ayrılan 160/40520 arsa payının tamamı üzerinde arsa payları oranında Ankara 15. İcra müdürlüğünün 7.12.1998 gün 1998/5256 sayılı yazısı ile 902.463.962.861.TL'si borçtan 8.12.1998 tarih 11822 yevmiye ile Ankara 7. İcra Müdürlüğünün 5.1.1999 gün 1998/2915 sayılı yazısı ile 638.694.870 TL'si borçtan 05.01.1999 tarih 52 yevmiye ile, Ankara 7. İcra Müdürlüğünün 5.1.1999 gün 1998/2916 sayılı yazısına göre 10.257.000 TL'si borçtan 5.1.1999 gün 53 yevmiye, Ankara 15. İcra Müdürlüğünün 5.1.1999 gün 1998/7221 sayılı yazı ile 43.989.712.605TL'si borçtan 6.1.1999 gün 89 yevmiyeli Ankara 29. İcra Müdürlüğünün 19.3.1999 gün 1996/5156 sayılı yazı ile 10.000.000 TL'si borçtan 22.03.1999 gün 2203 yevmiyeli, Ankara 29. İcra Müdürlüğünün 19.03.1999 gün 1995/1934 sayılı yazı ile 7.724.267.000 TL'si borçtan 22.03.1999 gün 2204 yevmiyeli, Ankara 29. İcra Müdürlüğünün 19.03.1999 gün 1999/189 sayılı yazısı ile 26.320.504.400 TL'si borçtan 22.03.1999 gün ve 2205 yevmiyeli Haciz Şerhleri ile birlikte BAYINDIR İNŞAAT

MİMARLIK MÜHENDİSLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken; adı geçen şirketi temsilen Mehmet Sacit GÜRAN E. Blok üçüncü kat (7) nu.lı meskenin kat irtifakına ayrılan 160/40520 arsa payının tamamını 34.000.000.000 (otuz dört milyar) TL'sı bedelle üzerindeki mevcut bulunan hacizleri bütün hukuki vecaibiyle birlikte devretmek kaydı ile eşit olarak Turan ERDEM ve Nesrin ERDEM'e sattığını, satış bedelini nakten ve tamamen aldığını, alıcıları adına tescilini istediğini; Alıcılar: Turan ERDEM ve Nesrin ERDEMde bu E.Blok üçüncü kat (7) nu.lı meskenin kat irtifakına ayrılan 160/40520 arsa payının tamamını yukarıda yazılı olan bedelle üzerindeki hacizleri bütün hukuki vecaibiyle birlikte devralmak kaydı ile satın alıp kabul ettiklerini ve adlarına bu şekilde tescilinin yapılmasını istediğini,...

AÇIKLAMA: Şirket adına kayıtlı bulunan kat irtifakı tesis edilmiş hacizli bağımsız bölümün eşit hisselerle bir başkasına satışına ilişkin resmî senet örneğidir.

Takyitli satışlarda mutlaka tapu kütüğü üzerindeki takyitlerin resmî senede yazılması ve bu ibarenin altına tarafların imzasının alınması gerekir.

1.6.35. Kat İrtifaklı Yerde İpka ve Satış

BİR TARAFTAN.....:.1) Halıcı İCİK:Sabri oğlu (Vergi Nu:...)
2) Pehlül TÜZÜN:Zekeriya oğlu (Vergi Nu:...)
3) Recep ŞAHİN:İsmail oğlu (Vergi Nu:...)
DİĞER TARAFTAN: 1) Ali Paşa BALIKÇI:Ömer Lütfü oğlu (Vergi Nu:...)
2) Ankara Ticaret Sicil Memurluğundan verilen 11/03/1997 tarih 7799 sayılı yetki belgesine istinaden YUVA -YAP İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ni temsilen Dursun BALIKÇI (Vergi Nu:...)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi, Sancak Mahallesi 101 ada 1 parsel sayılı 516 m^2 miktarındaki arsa üzerine inşa edilmekte olan kagir apartmanın 3, 4, 5, 7, 11, 12, 13 numaralı bağımsız bölümlerinde 251/516 hisse oranında kat irtifakına tekabül eden 69276/2666256 arsa payı Halıcı İCİK, 110/516 hisse oranında kat irtifakına tekabül eden 30360/266256 arsa payı Recep ŞAHİN, 44/516 hisse oranında kat irtifakına tekabül eden 12144/266256 arsa payı YUVA - YAP İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ., (6) nu.lı bağımsız bölümde müstakilen, 3, 4, 5, 7, 11, 12, 13 numaralı bağımsız bölümlerde 111/516 hisse oranında kat irtifakına tekabül eden 52308/266256 arsa payı Pehlül TÜZÜN adlarına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen maliklerden YUVA – YAP İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.ni temsilen Dursun BALIKÇI ve diğer adı geçen malikler bizzat hareketle iş bu 4, 5, 7, 11, 12 numaralı bağımsız bölümlerde yukarıda yazılı bulunan hisseleri oranında kat irtifakına tekabül eden 51204/266256 arsa payını Halıcı İCİK, 44316/266256 arsa payını Pehlül TÜZÜN, 22440/266256 arsa payını Recep ŞAHİN, 8976/266256 arsa payını YUVA - YAP İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.'nin uhdesinde ipka ederek, geriye kalan Zemin kat (3) numaralı konut ile birinci Bodrum kat (13) numaralı kokteyl salonunun kat irtifakına tekabül eden 72/516 arsa payının tamamını toplam 14.000 (on dört bin) TL'si bedelle Ali Paşa BALIKÇI'ya sattıklarını, satış bedelini nakten, tamamen ve peşinen ayrı ayrı bizzat ve temsilen aldıklarını, alıcısı adına tescilini istediklerini; Alıcı Ali

Paşa BALIKÇI da iş bu zemin kat (3) numaralı konut ile birinci bodrum kat (13) numaralı kokteyl salonunun kat irtifakına tekabül eden toplam 72/516 arsa payının tamamını yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiğini ve adına tescilinin yapılmasını istediğini,

AÇIKLAMA: Şirket ve şahıslar adında kayıtlı bulunan kat irtifakı tesis edilmiş muhtelif bağımsız bölümlerin bazılarının ipkası ile geriye kalanlarının üçüncü şahsa bizzat satışı için resmî senet örneğidir.

1.6.36. İpka – İntifa Hakkı Tanıma ve Kuru Mülkiyet Satışı

BİR TARAFTAN..... : Fuat KÜÇÜK:İsmail Hakkı oğlu (Vergi Nu:...)
DİĞER TARAFTAN: Salim AŞÇI:Halit oğlu (Vergi Nu:...)
Mualla AŞÇI:Hasan kızı (Vergi Nu:...)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi Yıldızevler mahallesi 101 ada 1 parsel sayılı 4662 m^2 miktarındaki arsa üzerine inşa edilmekte olan kagir apartmanın Dokuzuncu kat (37) ve (39) numaralı meskenlerinin kat irtifakına tekabül eden 648/18648 arsa payı Fuat KÜÇÜK adında kayıtlı iken; adı geçen malik bizzat hareketle bu dokuzuncu kat (37) numaralı meskenin kat irtifakına tekabül eden 324/18648 arsa payını uhdesinde ipka ederek, geriye kalan dokuzuncu kat (39) numaralı meskenin kat irtifakına tekabül eden 324/18648 arsa payının intifa hakkını Salim AŞÇI'ya 28.000. (yirmi sekiz bin) TL'si bedelle tanıdığını, aynı taşınmaz malın kuru mülkiyetini 14.000. (on dört bin) TL'si bedelle Mualla AŞÇI'ya sattığını, intifa tanıma ve satış bedellerini nakten, tamamen ve peşinen aldığını, tescilini istediğini; Salim AŞÇI bu Dokuzuncu kat (39) numaralı meskenin kat irtifakına tekabül eden 324/18648 arsa payının intifa hakkını yukarıda yazılı bulunan bedelle aynen kabul ettiğini, Mualla AŞÇI da yine bu taşınmaz malın kuru mülkiyetini yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiğini ve adlarına tescilinin yapılmasını istediklerini,...

AÇIKLAMA: Satıcı bizzat alıcılar bizzat kat irtifakı tesis edilmiş olan taşınmaz malın iki bağımsız bölümden birine ait arsa payını satıcı ipka ederek kalan bir bağımsız bölüme ait arsa payının intifa hakkını tanıma ve kuru mülkiyetinin satışı için resmî senet örneğidir.

Birden çok bağımsız bölüm tek kişiye ait ise, tüm bağımsız bölümlerden resmî senette söz edilmesi şart değildir. Mülkiyet sütunundaki hisse ile satışa konu bağımsız bölüm ve bu bağımsız bölümün arsa payından söz edilmesi yeterlidir.

1.6.37. Küçüğe Kuru Mülkiyet Satışı Anneye İntifa Tanıma

BİR TARAFTAN..... : Selahattin CEVHER: Hacı Ömer oğlu (Vergi Nu:...)
DİĞER TARAFTAN: Halid Arın EKELİ (Vergi Nu:...) 14.5.1992 doğumlu, yaşı küçük olduğu için annesi Sevgi EKELİ (Vergi Nu:...) kendi adına bizzat ve eşi Hasan Zeyyat EKELİ ile birlikte çocukları adına velayeten hareketle

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi Çankaya mahallesi 101 ada 1 parsel sayılı 9700 m^2 miktarındaki 3 Blok 150 mesken daireli kagir apartmanın A-Blok 50/7350 arsa paylı birinci kat (4) numaralı Meskenin tamamı Selahattin CEVHER adına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen malik iş bu meskenin tamamının intifa hakkını 6.000 (altı bin) TL'si bedelle Sevgi EKELİ'ye tanıdığını, çıplak mülkiyetini de 3.000 (üçbin) TL'si bedelle Halid Arın EKELİ'ye sattığını, intifa tanıma ve satış bedelini nakten ve tamamen aldığını, tescilini istediğini, Sevgi TEKELİ bizzat hareketle işbu A-Blok 50/7350 arsa paylı 1. kat (4) numaralı meskenin lehine tanınan intifa hakkını yukarıda yazılı bedelle kabul ettiğini ve çıplak mülkiyet alıcısı Halid Arın EKELİ'nin yaşının küçük olması nedeniyle annesi Sevgi EKELİ ile babası Hasan Zeyyat EKELİ de velayeten hareketle işbu meskenin çıplak mülkiyetini yukarıda yazılı bulunan bedelle satın alıp kabul ettiklerini ve adlarına tescilinin yapılmasını istediklerini,...

AÇIKLAMA: Satıcı bizzat, kuru mülkiyet alıcısının yaşı küçük olması sebebiyle babası ve annesinin akde iştiraki ile intifa hakkının anne tarafından bizzat kabulüne ait kat mülkiyetli taşınmaz malda intifa hakkını tanıma ve kuru mülkiyet satışı için resmî senet örneğidir.

1.6.38. Satış Bedelinin Bir Kısmını Alıp Bir Kısmının İpotek Borcuna Mahsuben Alıcıya Devretmek Suretiyle Satış

BİR TARAFTAN.....: .....
DİĞER TARAFTAN:....

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, İzmir-Karşıyaka-Bostanlı mahallesinde bulunan Ada:3 Parsel:10 numarasını teşkil eden 260 m^2 miktarındaki bahçeli kagir ev Cemil oğlu Celil Yücel adına kayıtlı olup, Kamil oğlu Mustafa Albaş lehine 5.000 (beş bin) TL'ye karşılık birinci derecede faizsiz olarak bir yıl müddetle 1/5/1983 tarih ve 1600 yevmiye numarası ile ipotekli bulunmaktadır. bu kez, Celil Yücel iş bu bahçeli kagir evinin tamamını 15.000 (on beş bin) TL'si bedelle Rıza oğlu Çevik Tümer'e sattığını, tescilini talep ettiğini, satış bedelinden 10.000. (on bin) TL'sini nakten peşin olarak aldığını ve arta kalan 5.000 (beş bin) TL'sını Mustafa Albaş lehine olan ipotek borcuna mahsuben iş bu ipoteği bütün hukuk ve vecaibi ile birlikte alıcısı Çevik Tümer'e devrettiğini, alıcısı Çevik Tümer de iş bu taşınmaz malın satışını aynı bedelle kabul edip, satış bedelinden 10.000 (on bin) TL'sini peşin ödeyip arta kalan 5.000 (beş bin) TL'sini Mustafa Albaş lehine olan 1/5/1983 tarih 1600 yevmiye numaralı birinci derecedeki ipotek borcunu bütün hukuk ve vecaibi ile birlikte devir almak suretiyle kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini,...

AÇIKLAMA : Tapu sicil müdürlüğünce işlemin icrasından sonra Medeni Kanunun ilgili maddesine göre ipotek alacaklısı Mustafa Albaş'a taşınmazın ipotek borcu ile birlikte satıldığına yönelik ihbarda bulunulması gerekir.

1.6.39. Hükümlü Adına Taşınmaz Malın Vasi Tarafından Pazarlık Suretiyle Satışı

BİR TARAFTAN.....:.....
DİĞER TARAFTAN:....

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, İzmit Değirmendere Mahallesi Yahyakaptan mevkiinde bulunan, Ada 101, Parsel 1 numaralı 750 m^2 miktarındaki bahçenin tamamı Hüseyin oğlu Ahmet Doğan adına kayıtlı iken: bu kez, Kocaeli Ağır Ceza Mahkemesinin 1/6/1992 tarih 992/86 esas ve 992/140 karar sayılı ilamı ile 20 yıl ağır hapse mahkum edilmiş olduğundan Kocaeli Sulh Hukuk Hakimliği'nin 8/7/1992 tarih 992/120 sayılı ilamı ile vasi tayin edilen Sadettin oğlu Suat Yılmaz bilvesaye iş bu taşınmaz malın tamamını Kocaeli Sulh Hukuk Hakimliği'nin 6/7/1992 tarih ve 992/280 sayılı ilamı ile pazarlık suretiyle 5.000 (beş bin) TL'si bedelle Ali oğlu Mehmet Kolsan'a satışına izin verilmiş olduğu ve Kocaeli 1. Asliye Hukuk Hakimliğince pazarlık suretiyle yapılacak bu satış kararı 7/9/1992 tarihi ile tasdik edilmiş olduğundan 5.000 (beş bin) TL bedelle Ali oğlu Mehmet Kolsan'a sattığını, satış bedelini nakten ve peşinen tamam olarak aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; alıcısı Mehmet Kolsan da iş bu taşınmaz malın satışını aynı bedelle kabul ettiğini birlikte talep ve beyan ettiler....

AÇIKLAMA : Medeni Kanun'un ilgili maddesine göre, bir sene ve daha uzun süreli özgürlüğü bağlayan bir cezaya (hapis veya ağır hapis veya idam) cezasına mahkum edilmiş her reşit kimse için vasi atanması gerekir.

1.6.40. Kadastro Tespiti Davalı Yerin Zabıt Kaydına Göre Satışı

BİR TARAFTAN.....: .....
DİĞER TARAFTAN:....
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Gölcük Merkez Mahallesi Kanlı Kuyu Mevkiinde bulunan ve tapunun 26/3/1941 tarih Cilt 6, Sayfa 131, Sıra 21 numarasında kayıtlı 500 m^2 miktarındaki müfrez bahçe Ömer kızı Rukiye Atınç adına kayıtlı iken; Kadastroca Merkez Mahallesi pafta 8, Ada 53, Parsel 26 numara ile 528 m^2 bahçe olarak yine aynı malik adına tahdit ve tespiti yapılan ve miktar fazlası nedeni ile kadastro tespitine Ahmet Nalbantoğlu tarafından vaki itiraz neticesi kadastro davalarına bakmakla görevli Gölcük Asliye Hukuk Hakimliğinin, evrak arasında mevcut 18/11/1996 tarih ve 1965/19 esas sayılı yazıları ile davanın hâla devam ettiği ve duruşmasının 23/11/1996 tarihine ertelenmiş bulunduğu bildirilen iş bu taşınmaz malın maliki Rukiye Atınç 26/3/1941 tarih ve Cilt 6, Sayfa 131, Sıra 21 numaralı 500 m^2 miktarındaki müfrez bahçesini 10.000 (on bin) TL'si bedelle Hasan oğlu Selahattin Sermen'e sattığını satış bedelini nakten ve peşinen tamam olarak aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; alıcısı Selahattin Sermen de Ahmet Nalbantoğlu tarafından vaki itiraz neticesi Kadastro tespiti Gölcük Kadastro Mahkemesinin 1985/19 esas sayılı dosyası ile davalı olup davası hâlen devam eden ve duruşması 23/11/1996 tarihine erteli bulunan iş bu taşınmaz malın satışını

Kadastro tespitine itiraz davasının neticesini bütün hukuk ve vecaibi ile birlikte kabullenmek suretiyle aynı bedelle kabul ettiğini birlikte talep ve beyan ettiler....

AÇIKLAMA: Çalışma alanlarında, kadastroya başlandıktan sonra her türlü akit ve tescil işlemleri taşınmaz malların o andaki kadastro tespit durumu kadastro müdüründen sorularak alınacak cevaba göre tapu sicil müdürlükleri tarafından yapılır ve kayıt örnekleri derhâl kadastro müdürlüğüne, dava açılmış ise kadastro mahkemesine gönderilir.

Ayrıca düzenlenecek resmî senede ilgililerin ".... kadastro çalışması ve dava sonucunda hasıl olacak kesin durumu kabul ederiz" şeklinde beyanlarını almak gerekir (Kd.K.40).

1.6.41. Vesayet Altına Alınan Sahsa Ait Taşınmazın Pazarlık Suretiyle İfrazen Satışı

BİR TARAFTAN.....: .....
DİĞER TARAFTAN:.....

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, İzmit Yenidoğan Mahallesinde ve Ankara asfaltı üstü mevkiinde kain Ada 1036, Parsel 324 numarasında kayıtlı 1960 m^2 miktarındaki zeytinlik vasıflı taşınmaz malın tamamı yarı yarıya İbrahim evlatları İsmail Tosun ve Hüseyin Tosun adlarına kayıtlı iken; bu kez, bunlardan İbrahim oğlu Hüseyin'in mahcur olması sebebiyle evrak arasında mevcut Gölcük Sulh Hukuk Hakimliği'nden verilmiş 24/9/1991 tarihli ve 1991/21-55 esas karar sayılı ilamı ile kardeşi İsmail Tosun vasi tayin edilmiş olduğundan, yine evrak arasında mevcut 25/4/1992 tarih ve 991/21 esas ve 991/55 karar sayılı ilamı ile iş bu taşınmaz malın ifrazen 510 m^2 miktarındaki kısmının pazarlık suretiyle 10.000 (on bin) TL bedelle satışına Asliye Hukuk (Aile) Mahkemesince izin verilmiş bulunmakla İbrahim oğlu İsmail Tosun kendisine asaleten ve Hüseyin Tosun adına vesayeten iş bu 324 parsel numaralı 1960 m^2 miktarındaki zeytinliği evrak arasında mevcut Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilmiş 6/5/1992 tarihli krokili değişiklik beyannamesinde gösterildiği şekilde iki kısma ifraz edip bunlardan 1385 parsel numaralı 1450 m^2 miktarındaki kısmını yarı yarıya uhdelerinde ipka edip, 1386 parsel numaralı 510 m^2 miktarındaki zeytinliğin tamamını 10.000 (on bin) TL'ye Yaşar kızı Selvinaz Gündüz'e sattığını ve satış bedelini nakten, tamamen ve peşinen asaleten ve vesayeten aldığını ve tescilini istediğini; alıcı Selvinaz Gündüz de iş bu 1386 parsel numaralı 510 m^2 miktarındaki zeytinliğin satışını aynı bedelle kabul ettiğini müttefikan talep ve beyan ettiler.

1.6.42. Satış ve Vefa Hakkı

BİR TARAFTAN.....: .....
DİĞER TARAFTAN:....

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, İzmir-Konak Ömerağa Mahallesinde bulunan Ada 80, Parsel 5 numarasını teşkil eden 200 m^2 miktarındaki arsa Cemal oğlu Yüksel Çorbacıoğlu adına kayıtlı iken; bu kez, iş bu taşınmaz malın tamamını 50.000 (elli bin) TL bedelle Kazım oğlu Ahmet Karatosun'a sattığını satış bedelini nakten ve peşinen, tamam olarak aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; alıcısı Ahmet Karatosun'da iş bu arsanın satışını aynı bedelle kabul ettiğini ve Yüksel Çorbacıoğlu'ndan almış olduğu 50.000 (elli bin) TL satış bedelini her yıl için ayrı ayrı ve bileşik olarak hesaplanacak % 50 faizi ile birlikte beş yıl içinde her zaman geri verip bu arsayı yeniden iktisap etmek üzereYüksel Çorbacıoğlu'na vefa hakkını verdiğini ve Yüksel Çorbacıoğlu da bu suretle vefa hakkını kabul ettiğini birlikte talep ve beyan ettiler....

AÇIKLAMA: Vefa hakkının kurulması için kural olarak noterde sözleşme düzenlenmesi gerekir. Ancak vefa hakkı satışla birlikte tesis ediliyorsa satış resmî senedi içine vefa hakkının da yazılması suretiyle tescili mümkündür (TST.55).

UYGULAMA FAALİYETİ

Hayalinizdeki mülke sahip olabilmek için kuzeninize ve size ait olan evi anlaşarak satıyorsunuz. Satış işleminin koşullara göre gerçekleşmesi için aşağıdaki önerilere göre işlem basamaklarını uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Belgeleri kontrol ediniz.	➢ Satış için gerekli belgeleri temin ediniz (bk.1.2).
➢ Satış şekline göre resmî senedi hazırlayınız.	➢ Satış şekline karar veriniz.
➢ Haciz varsa resmî senette belirtiniz.	➢ Haciz varsa kaldırılması için belge kontrolü yapınız.
➢ Kısıtlamaları resmî senette belirtiniz.	➢ Kısıtlamalarla ilgili açıklamaların kontrolünü yapınız.
➢ Satış işlemine itiraz olup olmadığını kontrol ediniz.	➢ İtiraz içeriğine bakınız.
➢ İpotek varsa resmî senette belirtiniz.	➢ İpotek konusuna ve şartlarına bakınız.
➢ Satış için tapu senedi hazırlayınız.	➢ Eklenecek şerhlere dikkat ediniz.
➢ Bilgi formunu hazırlayınız.	➢ Bilgilerin eksiksiz ve doğru olmasına dikkat ediniz.
➢ Satış işlemine ait harç tahakkuk fişi düzenleyiniz.	➢ "İşlemin mali yönü" konusunda anlatılan bilgilerden yararlanınız (bk. 1.6).
➢ İşlemi tapu kütüğüne tescil ettiriniz.	➢ Tüm işlemlerinizin kontrolünü yapınız.

NOT: Resmî senet, harç tahakkuk fişi ve tapu kütüğü sayfası modül sonunda boş olarak verilmiştir. Modülle ilgili uygulamalarınızı bu belgeler üzerinde yapabilirsiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Belgeleri kontrol ettiniz mi?		
2	Satış şekline göre resmî senedi hazırladınız mı?		
3	Haciz varsa resmî senette belirttiniz mi?		
4	Kısıtlamaları resmî senette belirttiniz mi?		
5	Satış işlemine itiraz olup olmadığını kontrol ettiniz mi?		
6	İpotek varsa resmî senette belirttiniz mi?		
7	Satış için tapu senedi hazırladınız mı?		
8	Bilgi formu hazırladınız mı?		
9	Satış işlemine ait harç tahakkuk fişi düzenlediniz mi?		
10	İşlemi tapu kütüğüne tescil ettirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. ( ) Satış, bir malın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığı bir başkasına devredilme işlemidir.

2. ( ) Satış bedelinin emlak beyan değerinden düşük olması durumunda aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre cezalı olarak tahsil edileceği resmî senede yazılır.

3. ( ) Satış bedelinin ödenmesi konusunda taraflar arasındaki konular ve vadeler tapu kütüğüne yazılır.

4. ( ) Bir taşınmaz mal üzerinde ipotek bulunması taşınmazın satışına veya üzerinde başkaca hak kurulmasına engel değildir.

5. ( ) Belediyeye ait taşınmazların satış işlemlerinde Belediye Başkanının işleme bizzat katılması gerekir. Resmî bir yazı ile görevlendirme yapamaz.

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

6. Satıcının istemi hâlinde satış bedelinden kalan kısım için kanuni …… uygulanabilir.

7. Satış bedelinin çok düşük gösterilmesi durumunda …….. işlem yapabilir.

8. Satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı, binde 15 oranında ……. tahsil edilir.

9. Bir kimse tam mülkiyet payını veya mevcut hissesini, tekrar hisselere bölerek bölünmüş hisselerden bir kısmını üzerinde bulundurmasına ……. denir.

10. Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre maliye hazinesini ilçelerde mal müdürü, illerde ……temsile yetkilidir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–2

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak bağış işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Bağış işlemlerini araştırınız. Bağış işlemleri ile ilgili resmî senet örneklerini inceleyerek arkadaşlarınızla paylaşınız.

2. BAĞIŞ İŞLEMİ

2.1. Bağış

Bir bedel veya başka bir karşılık almaksızın bir malın mülkiyetinin bir başkasına devredilmesi işlemidir.

Fakat herkes bağış yapamaz. Bağış yapacak kişinin aşağıdaki nitelikleri bulundurması gerekir.

- 18 yaşını bitirmiş olması
- Zihinsel özürlü olmaması
- Reşit ve mümeyyiz olması

Yukarıdaki şartları bulundurmayanlar veli veya vasi izni ile bile bağış yapamaz.

Küçük ve kısıtlılar temyize gidebilme kaydıyla reşit olmasa da kendisine yapılacak bağışı kabul edebilir. Ancak veli veya vasi küçük veya kısıtlıyı bu bağıştan men edebilir.

Bağış yapılırken bağışı yapan kimse, bağışı kabul eden kimseye sorumluluklar yükleyebilir. Bu sorumluluk bir şeyi yapma veya yapmaktan kaçınma şeklinde olabilir. Bu koşul bağış resmî senedine yazılır.

2.2. İstenen Belgeler

- Bağışlanacak taşınmaz mala ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı
- Bağışlayan ve bağışı kabul edenlerin fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları
- Bağışlayanın bir, bağışı kabul edenin iki adet son altı ay içinde çekilmiş 6×4 cm büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları
- Akitte taraflardan biri veya ikisi vekil, vasi, kayyım ve kanuni temsilci tarafından temsil edilecek ise ayrıca temsile ilişkin belge
- Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge

2.3. Resmî Senedin Yazımı

BİR TARAFTAN……:Hüseyin AKBABA : Sami oğlu (Vergi Nu:….)
DİGER TARAFTAN……..: Hidayet GÜVENÇ : Ali oğlu (Vergi Nu:….)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı Çankaya İlçesi Kırkkonaklar Mahallesinde kain (bulunan) 101 ada, 2 parsel sayılı 400 m^2 miktarındaki arsa vasıflı taşınmaz malın tamamı Hüseyin AKBABA adına kayıtlı olup (iken); adı geçen malik bizzat hareketle iş bu taşınmaz malının tamamını kayıtsız, şartsız ve bedelsiz olarak Hidayet GÜVENÇ'e bağışladığını, Hidayet GÜVENÇ de bu bağışı yukarıda yazılı şekil ve şartlarla aynen kabul ettiğini ifade ve beyandan sonra; taraflar devamla, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre taraflarca bildirilen bu değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.

2.4. Tapuya Tescili

			30.05.2000	4563
Hüseyin AKBABA :	Sami oğlu	Tam İntikal	09.08.1975	1245
Hidayet GÜVENÇ :	Ali oğlu	Tam Bağış	30.05.2000	4563

2.5. Tapu Senedinin Yazımı

İşbu taşınmaz malın tamamı Sami oğlu Hüseyin AKBABA adına kayıtlı iken kayıtsız şartsız ve bedelsiz olarak bağışın tesciline istinaden düzenlenmiştir.

2.6. İşlemin Mali Yönü

Harçlar Kanunu'na göre;

- Bağışlanan taşınmaz malın ve mülkiyetten hariç ayni hakların genel beyan döneminde ilan edilen değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden binde 54 oranında tapu harcı, bağışı kabul edenden tahsil edilir.
- Ayrıca taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişiği kestirilir.
- Bağış işleminden sonra veraset ve intikal vergisi yönünden tapu sicil müdürlüğünce vergi dairesine duyuruda bulunulur.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

2.7. Bağış Resmî Senet Örnekleri

Bağış işlemi için resmî senet örnekleri aşağıda verildiği şekilde olabilir.

2.7.1. Bağış Örneği

BİR TARAFTAN : Ali Yaşar TUTKAN : Osman oğlu (Vergi Nu:.....)
DİĞER TARAFTAN : Gökhan KARAM : Ali oğlu (Vergi Nu:.....)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Kastamonu Merkez Kurtuluş Mahallesi, 150 ada, 19 parsel sayılı 3000 m^2 yüz ölçümündeki tarla vasıflı taşınmaz malın tamamı Osman oğlu Ali Yaşar TUTKAN adına kayıtlı iken; bu kez, malik bizzat hareketle bu taşınmaz malın tamamını kayıtsız şartsız ve bedelsiz olarak Ali oğlu Gökhan KARAM'a hibe ettiğini, tescilinin yapılmasını istediğini; Gökhan KARAM da bu taşınmaz malı yukarıda yazılı olduğu üzere kayıtsız, şartsız ve bedelsiz olarak alıp, kabul ettiğini, adına tapuya tescilinin yapılmasını istediğini ifade ve beyandan sonra; taraflar devamla, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre taraflarca bildirilen bu değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.....

2.7.2. Kat İrtifaklı Meskenin Bağışı

BİR TARAFTAN : Mehmet VURUŞAN: Mustafa oğlu (Vergi Nu:.....)
DİĞER TARAFTAN : Afet VURUŞAN : Hüseyin kızı (Vergi Nu:.....)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Cumhuriyet Mahallesi, 101 ada, 1 parsel sayılı 309 m^2 miktarındaki arsanın üzerine inşa edilmekte olan kagir binanın, 1. kat (1) numaralı meskenin kat irtifakına ayrılan 8/96 arsa payı ve bu arsa payına isabet eden 8/96 hissesi Mehmet Vuruşan, adına kayıtlı iken; bu kez, Mehmet Vuruşan bizzat hareketle iş bu 4.000 (dört bin) TL rayiç bedelli, 8/96 arsa paylı, 1. kat (1) numaralı meskenin tamamını kayıtsız şartsız olarak Afet Vuruşan'a bağışladığını, bağışladığı kişi adına tescilini istediğini; bağışı kabul eden Afet Vuruşan bizzat hareketle iş bu taşınmaz malın bağışını aynen kabul edip adına tescilini istediğini ve tarafların bağış için beyanda bulundukları değerin, ...

2.7.3. Rücu Şartı ile Hibe

Rücu: Bir kişinin, hukuken diğerinin yerine geçerek üçüncü kişilere karşı onun haklarını ve sorumluluklarını devralması durumudur.

BİR TARAFTAN : Ali Yaşar TUTKAN : Osman oğlu (Vergi Nu:..)
DİĞER TARAFTAN : Gökhan KARA : Ali oğlu (Vergi Nu:..)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Kastamonu ili Kurtuluş Mahallesinde kain 150 ada, 20 parsel sayılı, 800 m^2 miktarlı bağın tamamı Osman Oğlu Ali Yaşar TUTKAN adına kayıtlı iken; bu kez, malik gayrimenkulün tamamını Ali oğlu Gökhan KARA'ya Borçlar Kanununun 242. Maddesine göre rücu şartı ile bağışladığını, bağış lehtarı lehine tescilini istediğini; Ali oğlu Gökhan KARA da bu rücu şartı ile bağışı aynen kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini, ...

AÇIKLAMA: Borçlar Kanunu'nun ilgili maddesine göre rücu şartı ile bağış yapılabilir. Buradaki rücu şartı, bağışı kabul edenin bağışı yapandan önce ölmesi hâlinde, taşınmazın mülkiyetinin bağışı yapana (eski malike) geri dönmesidir.

Rücu şartı tapu sicilinin şerhler sütununa " ... lehine bağıştan rücu şartı vardır. Tarih yevmiye" şeklinde şerh edilir. Bu işlemden bağış harcı dışında harç alınmaz. Şerhler sütunundaki rücu şartı taşınmazın devrine veya herhangi bir hakla kısıtlanmasına engel değildir.

2.7.4. Kuru Mülkiyet Bağışı

BİR TARAFTAN : Ayşe Gülnur KOÇAK : İsmail Hakkı kızı (Yeni VD....)
DİĞER TARAFTAN :1) Mustafa Bahadır KOÇAK : Uğur oğlu (Hitit VD....)
2) Beste KOÇAK: Uğur kızı (Mithatpaşa VD. ...)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Çankaya Mahallesi, 4870 ada, 18 parsel sayılı 1265 m^2 miktarındaki kagir apartmanda bulunan 25/1220 arsa paylı B kapısı, 3. bodrum kat (2) numaralı mesken Ayşe Gülnur KOÇAK adına kayıtlı iken; malik bizzat hareketle iş bu meskenin tamamının intifa hakkını uhdesinde bırakarak kuru mülkiyetini ivazsız, kayıtsız ve şartsız eşit hisselerle malik olmak üzere Mustafa Bahadır KOÇAK ve Beste KOÇAK' a hibe ettiğini ve tapuya tescilini istediğini; Mustafa Bahadır KOÇAK ve Beste KOÇAK da bu kuru mülkiyet bağışını aynen kabul ettiklerini ve adlarına tescilini istediklerini, ...

AÇIKLAMA: Kuru mülkiyetin bağışında, taşınmaz malın beyan değerinin üçte biri (1/3'ü) kuru mülkiyetin değeri olarak kabul edilerek tahsil edilecek bağış harcı ona göre hesaplanır. Kuru mülkiyetin bağışı kabul eden adına tescilinden önce, intifa hakkının tescili yapılır.

Örnek :
İrtifak Hakları sütununa :
İntifa hakkı Ayşe Gülnur Koçak'a aittir. Tarih - Yevmiye

Mülkiyet sütununa :

			02-02-2000	557
Ayşe Gülnur KOÇAK: İsmail Hakkı kızı		Tam intikal	05-05-1981	2345
Mustafa Bahadır KOÇAK: Uğur oğlu		½ Hibe	02-02-2000	557
Beste KOÇAK	: Uğur kızı	½ Hibe	02-02-2000	557

Yevmiye No :
Tarih :

RESMİ SENET

Odunpazarı 2.BölgeTapu Sicil Müdürü Hilmi Kısaağıl Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılarak gerçekleştirilmiştir.
İşlem Tanımı : Bağış(Malikin Talebiyle)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:4837376) MAMUCA Köyü, 19-O-IVa Pafta, 5840 Ada, 1 Parsel 3704 m2 ARSA, Cilt:66 Sayfa:6801 Ana Sayfa
ZH(10580417) 11/370400 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki (SN:13196399) HABİP YÜKSEL : YONUS Oğlu Beyan Değeri 100,00YTL(YÜZYTL)) adlarına kayıtlı iken;
Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :
Yukarıda özellikleri belirtilen MAMUCA Köyü 5840 Ada 1 Parselin 11/370400 hissesi HABİP YÜKSEL, adına kayıtlı iken; HABİP YÜKSEL bizzat hissesinin tamamını (100,00YTL (YÜZYTL) rayiç bedelli) İL GENEL MECLİSİ'nin 02/09/2008 tarih ve 197 Karar sayılı kararı gereği; 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 10.maddesi gereğince;ESKİŞEHİR İL ÖZEL İDARESİ'ne, kayıtsız şartsız ve bedelsiz olarak bağışladığını,ESKİŞEHİR İL ÖZEL İDARESİ adına HAMZA ÖZÇİFCİ temsilen bu bağışı aynı şartlarla kabul ettiğini ve taşınmazdaki kadim hissesi ile birleştirilmesinin istediğini,bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden tarafların müteselsilen sorumlu olduklarını, birlikte ifade ve beyan ettiler.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine _____10/2008 tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehdara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf	**Taraf**
HABİP YÜKSEL	**HAMZA ÖZÇİFCİ**

Taraflardan HABİP YÜKSEL"i tanırız..Tarafların tasarrufa ehil bulunduklarını, bir ve serbestçe açığa vurdukları irade beyanları ve arzularına tamamen uygun olarak bu resmi senedi huzurumuzda imzaladıklarına/parmak izinin taraflara ait olduğuna tanıklık ederiz.

Tanık/Şahit	**Tanık/Şahit**
FAHRİ GÜNDOĞMUŞ	**MEHMET GENÇYILMAZ**

Tapu Sicil Müdürü Hilmi Kısaağıl	**Semanur Topsakaloğlu**			
Müdür	**Düzenleyen Memur**	**Tescili Yapan**	**İşlemi Kontrol Eden**	**Tescili Kontrol Eden**

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :
(Bağışlayan) HABİP YÜKSEL, YONUS, FATMA, HAMİDİYE, 17/02/1933, ESKİŞEHİR, MERKEZ, EMEK, Cilt:0013, Aile:00087, Sıra:0001, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:25/07/2003, SeriNo:E09 065954, (SN:13196399) , TC - Adres:EMEK MAH. CUMHURİYETLER SK. 22/ ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR,
(Bağışı Kabul Eden) (SN:1704047) ESKİŞEHİR İL ÖZEL İDARESİ
ESKİŞEHİR İL ÖZEL İDARESİ İl Özel İdareleri - İlgili Kurum Temsilcisi'nin 04/01/2008 tarih 00218 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri HAMZA ÖZÇİFCİ : MEVLÜT Oğlu ile temsilcileri
(Tanık/Şahit) FAHRİ GÜNDOĞMUŞ, ALİ, FERİDE, SİVRİHİSAR, 02/01/1956, ESKİŞEHİR, SİVRİHİSAR, DEMİRCİ KÖYÜ, Cilt:38, Aile:20, Sıra:21, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:26/09/2008, SeriNo:K11 756944, (SN:13427999) , TC - Adres:ESKİŞEHİR,
(Tanık/Şahit) MEHMET GENÇYILMAZ, HASAN, MİRİŞ, ESKİŞEHİR, 07/02/1961, ESKİŞEHİR, İNÖNÜ, OKLUBALI KÖYÜ, Cilt:13, Aile:64, Sıra:14, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:04/05/2006, SeriNo:V09 755737, (SN:62949134) , TC - Adres:YEŞİLTEPE MAH. BİLGEÇ CAD. 28/ TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR,
(Bağışı Kabul Eden Vekilleri) HAMZA ÖZÇİFCİ, MEVLÜT, YETER, EMİRDAĞ, 01/05/1969, AFYONKARAHİSAR, EMİRDAĞ, GÖZELİ, Cilt:065-01, Aile:17, Sıra:40, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:30/01/1996, SeriNo:R05 667969, (SN:13383590) , TC - VergiNo:6740025177, Adres:YELKOVAN İŞ HANI ESKİŞEHİR,

Zemin Tanımı	Alanı	Maliki	Hissesi	Nitelik
MAMUCA Köyü 5840 Ada 1 Parsel	3704.00m2	ESKİŞEHİR İL ÖZEL İDARESİ	11/370400	ARSA

Belge 2.1: Bağış işlemiyle ilgili resmî senet örneği

UYGULAMA FAALİYETİ

Okul yapılması için bağışlanan arazinin işlemlerini aşağıdaki önerileri dikkate alarak uygulayınız.

Bağış yapılan arazi

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İstenen belgeleri kontrol ediniz.	➢ Bağış için gerekli belgeleri temin ediniz (bk.2.2).
➢ Bağış şekline göre resmî senedi hazırlayınız.	➢ Bağış için koşul olup olmadığının kontrolünü yapınız.
➢ Bağış için tapu senedi hazırlayınız.	➢ Yazılacak şerhlere dikkat ediniz.
➢ Kısıtlamalarla ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaları ve koşullarının kontrolünü yapınız.
➢ Bağış işlemine ait harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.	➢ "İşlemin Mali Yönü" konusunda anlatılan bilgilerden yararlanınız (bk. 2.6).
➢ İşlemi tapu kütüğüne tescil ettiriniz.	➢ Tüm işlemlerinizin kontrolünü yapınız.

NOT: Resmî senet, harç tahakkuk fişi ve tapu kütüğü sayfası modül sonunda boş olarak verilmiştir. Modülle ilgili uygulamalarınızı bu belgeler üzerinde yapabilirsiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	**Evet**	**Hayır**
1	İstenen belgeleri kontrol ettiniz mi?		
2	Bağış şekline göre resmî senedi hazırladınız mı?		
3	Bağış için tapu senedi hazırladınız mı?		
4	Kısıtlamalarla ilgili bilgi verdiniz mi?		
5	Bağış işlemine ait harç tahakkuk fişini düzenlediniz mi?		
6	İşlemi tapu kütüğüne tescil ettirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. ( ) Bir bedel veya başka bir karşılık almaksızın bir malın mülkiyetinin bir başkasına devredilmesi işlemine bağış işlemi denir.

2. ( ) Zihinsel özürlü kimseler ve 18 yaşını bitirmemiş kimseler veli veya vasi izni ile bağış yapabilir.

3. ( ) Bağış işleminden sonra veraset ve intikal vergisi yönünden tapu sicil müdürlüğünce vergi dairesine duyuruda bulunulur.

4. ( ) Bağış için gerekli belgeler bağışlanacak taşınmaz mala ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanıdır.

5. ( ) Kuru mülkiyetin bağışında, taşınmaz malın beyan değerinin üçte biri (2/3'ü) kuru mülkiyetin değeri olarak kabul edilerek tahsil edilecek bağış harcı ona göre hesaplanır.

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

6. Rücu şartı, bağışı kabul edenin bağışı yapandan önce ölmesi hâlinde, taşınmazın mülkiyetinin …….yapan kişiye geri dönmesidir.

7. Kuru mülkiyetin bağışı kabul eden adına tescilinden önce, …….. …… tescili yapılır.

8. Rücu şartı …….. …… veya herhangi bir hakla kısıtlanmasına engel değildir.

9. Bağışlanan taşınmaz malın beyan edilen değeri üzerinden binde 54 oranında …….. ……., bağışı kabul edenden tahsil edilir.

10. Bağış yapılırken bağışı yapan kimse bağışı kabul eden kimseye sorumluluklar yükleyebilir. Bu koşul bağış …….. …….. yazılır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–3

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve uygun olarak trampa (takas) işlemlerini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

Trampa (takas) işlemlerinin hangi durumlarda yapıldığını araştırarak arkadaşlarınızla paylaşınız.

3. TRAMPA (TAKAS) İŞLEMİ

3.1. Tanım ve Açıklama

Trampa: Taşınır veya taşınmaz bir malın başka bir malla değiştirilmesidir.

Resim 3.1: Takas işleminde her türlü taşınır, taşınmaz mal ve nakit kullanılabilir.

Trampada değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması şart değildir. Değerler arasındaki fark için para ödenerek denklik sağlanabilir.

Tapu sicil müdürlüğünün trampada değerleri eşitlemek konusunda yetkisi yoktur. Değerleri eşitlemek için sonradan bir bedel ödenecekse kanuni ipotek uygulanabilir.

Farklı il ve ilçelerde bulunan taşınmazların değişimi yapılabilir. İstem, taşınmazın birinin bulunduğu yerde yapılabilir. İstemin yapıldığı tapu sicil müdürlüğünce, diğer ilçe tapu sicil müdürlüğünden kayıt örneği ve yetki istenerek işlem sonuçlandırılır. İşlemin hukuki belgeleri, resmî senedin tasdikli bir örneği bir yazı ile gönderir. Yazıyı alan müdürlük tarafından yazı yevmiye defterine kaydedilerek gerekli tescil işlemi yapılır.

Taşınmaz mallarla araba, silah, at gibi taşınır malların değiştirilmesi de mümkündür. Değiştirme kamulaştırmayla da yapılabilir.

3.2. İstenen Belgeler

Trampa işlemi için tapu sicil müdürlüğünce şu belgeler istenir:

- Trampası yapılacak taşınmaz mallara ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya maliklerin sözlü beyanı
- Trampa yapacak maliklerin veya yetkili temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları
- Trampa yapanların son altı ay içinde çekilmiş 6×4 cm vesikalık fotoğrafları
- Akitte taraflardan biri veya ikisi kanuni temsilci (vekil, vasi, kayyım) ile temsil edilecek ise ayrıca temsile ilişkin belge
- Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge

3.3. Resmî Senet Örnekleri

BİR TARAFTAN : İlhami ÖZÇUBUK'un Kazan Noterliğinden verdiği 05.02.1997 tarih 0587 sayılıvekaletname ile Kerem ÖZÇUBUK bilvekale hareketle, (Vergi Nu:.)
DİĞER TARAFTAN : Hüseyin KESİMOĞLU : Tevfik oğlu,(Vergi Nu:...)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında bütün özellikleri yazılı, Çankaya'nın Balgat Mahallesi'nde bulunan 15306 ada, 3 numaralı parseli teşkil eden 997 m^2 miktarındaki arsanın 25.000 (yirmi beş bin) TL rayiç değerli 135/997 hissesi Ahmet oğlu İlhami ÖZÇUBUK adına, Ankara Yenimahalle Demet Köyü 309 ada, 7 numaralı parseli teşkil eden 10.288.00 m^2 miktarındaki 25.000 (yirmi beş bin) TL rayiç değerli tarlanın tamamı da Tevfik oğlu Hüseyin KESİMOĞLU adına kayıtlı iken; bu kez, maliklerden İlhami ÖZÇUBUK'un yetkili vekili Kerem ÖZÇUBUK bilvekale hareketle ve diğer malik Hüseyin KESİMOĞLU bizzat hareketle, iş bu taşınmazlarının tamamını arada bedel farkı gözetmeksizin karşılıklı olarak trampa ettiklerini ve adlarına tescilini talep ettiklerini ifade ve beyandan sonra; taraflar devamla, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre taraflarca bildirilen bu değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın Vergi Usul Kanununa göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.....

3.4. Tapuya Tescili

				4.4.2000	1234
İlhami ÖZÇUBUK : Ahmet oğlu	135/997		Kadastro	2.3.1987	
Hüseyin KESİMOĞLU : Tevfik oğlu	135/997		Trampa	4.4.2000	1234
				4.4.2000	1234

Hüseyin KESİMOĞLU : Tevfik oğlu	Tam	Bağış	06.12.1993	5432
İlhami ÖZÇUBUK : Ahmet oğlu	Tam	Trampa	04.04.2000	1234

3.5. Tapu Senedinin Yazımı

İşbu taşınmaz malın tamamı Tevfik oğlu Hüseyin KESİMOĞLU adına kayıtlı iken, Ahmet oğlu İlhami ÖZÇUBUK'a ait Çankaya'nın Balgat Mahallesi'nde bulunan 15306 ada 3 parseli teşkil eden 997 m^2 miktarındaki arsanın 135/997 hissesi ile trampasının tesciline istinaden düzenlenmiştir.

3.6. İşlemin Mali Yönü

Harçlar Kanunu'na göre;

- Taşınmaz malların, trampa yolu ile devir ve iktisabında taşınmaz malların genel beyan döneminde beyan edilen değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden her iki taraftan ayrı ayrı, binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Ayrıca taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli işliği kestirilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

3.7. Trampa Resmî Senedi Örnekleri

Trampayla ilgili resmî senetler aşağıda verilen örnekler gibi düzenlenebilir.

3.7.1. Şirket Taşınmazının Trampası

BİR TARAFTAN……: Cemal GENÇ: Emin oğlu (Vergi Nu:.....)
DİĞER TARAFTAN..: OKUR Eğitim Hizmetleri AŞ'yi temsilen Recep ŞAHİN (Vergi Nu:....)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Yenimahalle 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünün 29.09.1998 tarih 700 sayılı yazısına istinaden:
Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Çankaya ilçesi, Sancak Mahallesi, 25304 ada 1 parsel sayılı, 9070.00 m^2 miktarındaki arsanın 750 (yedi yüz elli) TL rayiç bedelli 25/9070 hissesi Cemal GENÇ adına; Yenimahalle 2. Bölge Alacaatlı Yenikent Köyü 40391 ada 18 parsel sayılı 229.00 m^2 miktarındaki 750 (yedi yüz

elli) TL rayiç bedelli arsanın tamamı Okur Eğitim Hizmetleri A.Ş. adına kayıtlı iken; Cemal Genç bizzat hareketle, Okur Eğitim Hizmetleri A.Ş.'nin Ankara Ticaret Sicil Memurluğunca tanzim edilen 10.09.1998 tarih 1998-34439 sayılı yetki belgesine istinaden İbrahim OKUR'un Ankara 7. Noterliğinden verdiği 25.09.1998 tarih 21511 sayılı vekalete göre Recep ŞAHİN de temsilen hareketle, aralarında yapmış oldukları trampa sonucunda Çankaya ilçesi Sancak Mahallesi 25304 ada, 1 parsel sayılı 9070.00 m^2 miktarındaki arsanın 25/9070 hissesinin Okur Eğitim Hizmetleri A.Ş.ne; Yenimahalle 2. Bölge Alacaatlı Yenikent Köyü 40391 ada 18 parsel sayılı 229.00 m^2 miktarındaki arsanın tamamının da Cemal GENÇ'e ait olacak şekilde adlarına tescilini istediklerini,...

3.7.2. Bedel Farkı Gözetmeksizin Trampa

BİR TARAFTAN….: Şeref ÖZGÜVEN : Hüseyin oğlu (Vergi Nu:..)
DİĞER TARAFTAN: Şahin DÖNMEZ : Ahmet oğlu (Vergi Nu:..)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

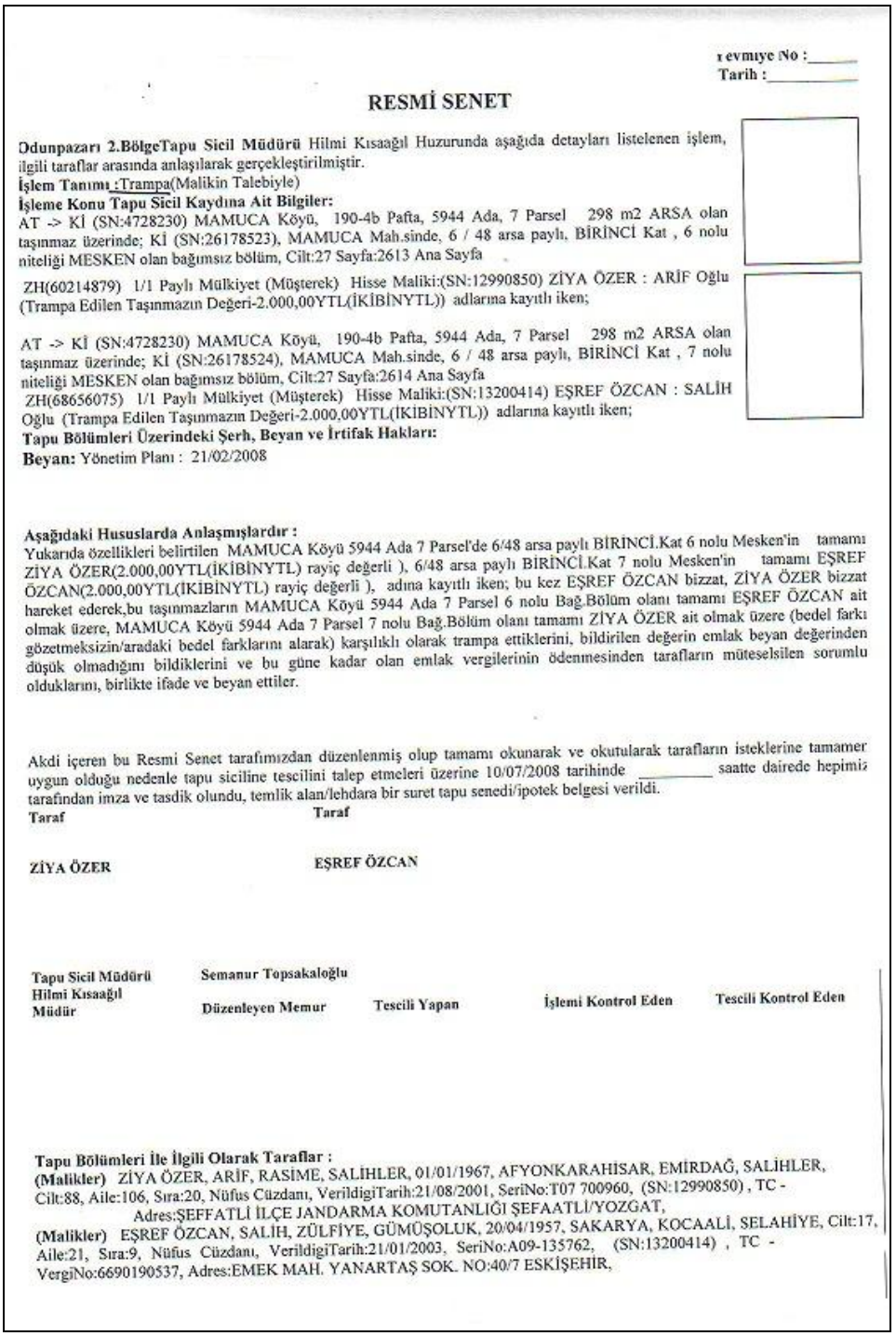
Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Antalya Merkez Kışla Mahallesi 2.000 TL rayiç değerli 269 ada, 138 parsel numaralı 325.00 m^2 miktarındaki kagir apartmanın 2/36 arsa paylı, 5. kattaki (14) numaralı meskenin tamamı Şeref ÖZGÜVEN adına, aynı mahalle 4.000 TL rayiç değerli 269 ada 137 parsel numaralı 340.00 m^2 miktarındaki Kagir Apartmanın 4/170 arsa paylı 6. kattaki (16) numaralı meskenin tamamı Şahin DÖNMEZ adına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen malikler bizzat hareketle bedel ve miktar farkı gözetmeksizin iş bu taşınmazları trampa yaptıklarını, 269 ada 138 parseldeki (14) numaralı meskenin tamamı Şahin DÖNMEZ adına, 269 ada 137 parseldeki (16) numaralı meskenin tamamı da Şeref ÖZGÜVEN adına olacak şekilde tescilini istediklerini, .

3.7.3. Trampa ve Kanuni İpotek Tesisi

BİR TARAFTAN : Yaşar GÜRKAN : Osman oğlu (Vergi Nu:...)
DİĞER TARAFTAN : Gökhan BÖLÜK : Ali Rıza oğlu (Vergi Nu:...)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Aydın ili, Kurtuluş Mahallesinde bulunan 100.000 TL rayiç bedelli 150 ada 31 parsel sayılı 300 m^2 miktarındaki arsanın tamamı Osman oğlu Yaşar GÜRKAN adına, aynı mahallede bulunan 80.000 TL rayiç bedelli 150 ada 32 parsel sayılı bahçeli evin tamamı ise Ali Rıza oğlu Gökhan BÖLÜK adına kayıtlı olup; bu kez, malikler iş bu taşınmaz malları karşılıklı olarak trampa ettiklerini ve tescilini istediklerini, maliklerden Yaşar GÜRKAN taşınmazlar arasındaki değer farkı olan 20.000 (yirmi bin) TL'den 10.000 (on bin) TL'sini nakten ve tamamen peşin aldığını, geriye kalan 10.000. (on bin) TL için kendisi lehine faizsiz, 1 yıl vadeli kanuni ipotek tesis ve tescilini istediğini, Gökhan BÖLÜK de bu kanuni ipoteği aynen kabul ettiğini, tescilini istediğini,....



Revmiye No :_____
Tarih :_____

RESMİ SENET

Odunpazarı 2.BölgeTapu Sicil Müdürü Hilmi Kısaağıl Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılarak gerçekleştirilmiştir.
İşlem Tanımı : Trampa(Malikin Talebiyle)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:
AT -> Kİ (SN:4728230) MAMUCA Köyü, 190-4b Pafta, 5944 Ada, 7 Parsel 298 m2 ARSA olan taşınmaz üzerinde; Kİ (SN:26178523), MAMUCA Mah.sinde, 6 / 48 arsa paylı, BİRİNCİ Kat , 6 nolu niteliği MESKEN olan bağımsız bölüm, Cilt:27 Sayfa:2613 Ana Sayfa
ZH(60214879) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:12990850) ZİYA ÖZER : ARİF Oğlu (Trampa Edilen Taşınmazın Değeri-2.000,00YTL(İKİBİNYTL)) adlarına kayıtlı iken;

AT -> Kİ (SN:4728230) MAMUCA Köyü, 190-4b Pafta, 5944 Ada, 7 Parsel 298 m2 ARSA olan taşınmaz üzerinde; Kİ (SN:26178524), MAMUCA Mah.sinde, 6 / 48 arsa paylı, BİRİNCİ Kat , 7 nolu niteliği MESKEN olan bağımsız bölüm, Cilt:27 Sayfa:2614 Ana Sayfa
ZH(68656075) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:13200414) EŞREF ÖZCAN : SALİH Oğlu (Trampa Edilen Taşınmazın Değeri-2.000,00YTL(İKİBİNYTL)) adlarına kayıtlı iken;
Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:
Beyan: Yönetim Planı : 21/02/2008

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :
Yukarıda özellikleri belirtilen MAMUCA Köyü 5944 Ada 7 Parsel'de 6/48 arsa paylı BİRİNCİ.Kat 6 nolu Mesken'in tamamı ZİYA ÖZER(2.000,00YTL(İKİBİNYTL) rayiç değerli), 6/48 arsa paylı BİRİNCİ.Kat 7 nolu Mesken'in tamamı EŞREF ÖZCAN(2.000,00YTL(İKİBİNYTL) rayiç değerli), adına kayıtlı iken; bu kez EŞREF ÖZCAN bizzat, ZİYA ÖZER bizzat hareket ederek,bu taşınmazların MAMUCA Köyü 5944 Ada 7 Parsel 6 nolu Bağ.Bölüm olanı tamamı EŞREF ÖZCAN ait olmak üzere, MAMUCA Köyü 5944 Ada 7 Parsel 7 nolu Bağ.Bölüm olanı tamamı ZİYA ÖZER ait olmak üzere (bedel farkı gözetmeksizin/aradaki bedel farklarını alarak) karşılıklı olarak trampa ettiklerini, bildirilen değerin emlak beyan değerinden düşük olmadığını bildiklerini ve bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden tarafların müteselsilen sorumlu olduklarını, birlikte ifade ve beyan ettiler.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamer uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 10/07/2008 tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehdara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf **Taraf**

ZİYA ÖZER **EŞREF ÖZCAN**

Tapu Sicil Müdürü **Semanur Topsakaloğlu**
Hilmi Kısaağıl
Müdür **Düzenleyen Memur** **Tescili Yapan** **İşlemi Kontrol Eden** **Tescili Kontrol Eden**

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :
(Malikler) ZİYA ÖZER, ARİF, RASİME, SALİHLER, 01/01/1967, AFYONKARAHİSAR, EMİRDAĞ, SALİHLER, Cilt:88, Aile:106, Sıra:20, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:21/08/2001, SeriNo:T07 700960, (SN:12990850) , TC - Adres:ŞEFFATLİ İLÇE JANDARMA KOMUTANLIĞI ŞEFAATLİ/YOZGAT,
(Malikler) EŞREF ÖZCAN, SALİH, ZÜLFİYE, GÜMÜŞOLUK, 20/04/1957, SAKARYA, KOCAALİ, SELAHİYE, Cilt:17, Aile:21, Sıra:9, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:21/01/2003, SeriNo:A09-135762, (SN:13200414) , TC - VergiNo:6690190537, Adres:EMEK MAH. YANARTAŞ SOK. NO:40/7 ESKİŞEHİR,

Belge 3.1: Trampa işlemiyle ilgili resmî senet örneği (sayfa 1)

Yevmiye No :
Tarih :

BlokNo	Giriş	Kat	BB No	ArsaPayı	Maliki	Hissesi	Nitelik	Eklentisi
MAMUCA Köyü 5944 Ada 7 Parsel								
		BİRİNCİ	6	6/48	EŞREF ÖZCAN	Tamamı	MESKEN	
		BİRİNCİ	7	6/48	ZİYA ÖZER	Tamamı	MESKEN	

Harç **Tahsil Edilen Tutar**
DS(Döner Sermaye) 110,00YTL (YÜZONYTL)
TH-20-A(Tapu Harcı) 120,00YTL (YÜZYİRMİYTL)

Tapu Senedi / İpotek Belgesini aldım.

Taraf **Taraf**

ZİYA ÖZER **EŞREF ÖZCAN**

Tapu Sicil Müdürü **Semanur Topsakaloğlu**
Hilmi Kısaağıl
Müdür **Düzenleyen Memur** **Tescili Yapan** **İşlemi Kontrol Eden** **Tescili Kontrol Eden**

2

2008 yılı 199_BasvuruNolu_ResmiSenet_Kurum1749_IslemID_35566387.doc

Belge 3.2: Trampa işlemiyle ilgili resmî senet örneği (sayfa 2)

UYGULAMA FAALİYETİ

Samet Bey'in koşullarına uygun almak istediği evin değeri 150.000 TL'dir. Evin değerini karşılamak için mülk sahibiyle 100.000 TL nakit, 20.000 TL iki ay sonra ödemek üzere anlaşmışlardır. 30.000 TL'yi ise arabası ile takas yaparak karşılayacaktır. Bu durumda yapılacak işlemleri önerileri dikkate alarak uygulayınız.

NOT: Anlaşmanın resmî senette yazılma şartı yoktur. Resmî senette yalnız takas işlemi belirtilir.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Belgeleri kontrol ediniz.	➢ Trampa (takas) için gerekli belgeleri temin ediniz (bk.3.2).
➢ Yapılan trampanın çeşidine göre resmî senedi hazırlayınız.	➢ Trampanın ne şekil olduğuna karar veriniz.
➢ Kanuni ipotek tesis edilmesi hâlinde ipotek belgesi hazırlayınız.	➢ Kanuni ipotek miktarını belirleyiniz.
➢ Trampa için tapu senedi hazırlayınız.	➢ Gerekli ise yazılacak şerhlere dikkat ediniz.
➢ Bilgi formu hazırlayınız.	➢ Kısıtlamaları ve koşullarının kontrolünü yapınız.
➢ Kısıtlamalar varsa ilgililere bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamalarla ilgili açıklamaların kontrolünü yapınız.
➢ Taşınmazlar farklı bölgelerde ise yetki alınan müdürlüğe belge suretlerini gönderiniz.	➢ Farklı bölgelerdeki işlemlerin uygulaması için 3.1'de anlatılan bilgilerden yararlanınız.
➢ Trampa işlemine ait harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.	➢ "İşlemin Mali Yönü" konusunda anlatılan bilgilerden yararlanınız (bk. 3.6).
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiriniz.	➢ Tüm işlemlerinizin kontrolünü yapınız.

NOT: Resmî senet, harç tahakkuk fişi ve tapu kütüğü sayfası modül sonunda boş olarak verilmiştir. Modülle ilgili uygulamalarınızı bu belgeler üzerinde yapabilirsiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Belgeleri kontrol ettiniz mi?		
2	Yapılan trampanın çeşidine göre resmî senedi hazırladınız mı?		
3	Kanuni ipotek tesis edilmesi hâlinde ipotek belgesi hazırladınız mı?		
4	Trampa için tapu senedi hazırladınız mı?		
5	Bilgi formu hazırladınız mı?		
6	Kısıtlamalar varsa ilgililere bilgi verdiniz mi?		
7	Taşınmazlar farklı bölgelerde ise yetki alınan müdürlüğe belge suretlerini gönderdiniz mi?		
8	Trampa işlemine ait harç tahakkuk fişini düzenlediniz mi?		
9	Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. ( ) Trampa (takas), taşınır veya taşınmaz bir malın başka bir malla değiştirilmesidir.

2. **( )** Trampada değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması şartı aranır.

3. **( )** Takas farklı il ve ilçelerde yapılıyorsa ilgili istem tapu sicil müdürlüğünce diğer ilçe tapu sicil müdürlüğünden kayıt örneği ve yetki istenerek işlem sonuçlandırılır.

4. ( ) Taşınmaz malların takas yolu ile devrinde beyan edilen değeri üzerinden, bir taraftan binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.

5. ( ) Takas işleminde Harçlar Kanunu'na göre döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

6. Taşınmaz mallarla araba, silah, at gibi ……. malların değiştirilmesi de mümkündür.

7. Değiştirme …….ile de yapılabilir.

8. Farklı il ve ilçelerde bulunan taşınmazların …….. yapılabilir.

9. Tapu sicil müdürlüğünün …….. değerleri eşitlemek konusunda yetkisi yoktur.

10. Değerleri eşitlemek için sonradan bir bedel ödenecekse ……. …….. uygulanabilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ– 4

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Medeni Kanun'a uygun olarak taksim (paylaşma) işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Taksim (paylaşma) işleminin hangi durumlarda oluştuğunu araştırarak edindiğiniz bilgileri arkadaşlarınızla paylaşınız.

4. TAKSİM (PAYLAŞMA) İŞLEMİ

4.1. Tanım ve Açıklama

Taksim: Tapuda müşterek veya iştirak hâlinde kayıtlı taşınmaz mallardaki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla her hissedara en azından bir mal düşecek şekilde paylaşılması işlemidir.

Resim 4.1: Taksim (paylaşma)

Taşınmaz mal adedi, paydaş sayısına ve pay oranına bölünüyorsa paylaşım yapılır. Her paydaş bir veya birkaç mal alır. Eğer paydaşlar anlaşabiliyorlarsa bir kısım taşınmaz veya bölünen parçalar üzerinde müşterek mülkiyet durumunu sürdürebilirler.

Taksime katılanlar arasında 18 yaşından küçük veya kısıtlı varsa bunların işlemlerini veli veya vasileri takip eder. Ancak veli veya vasi de paylaşımda taşınmaz mal alıyorsa menfaat çatışması olacağından küçük veya kısıtlıyı temsil edecek mahkemece kayyım tayini gerekir.

Küçük veya kısıtlı ile veli veya vasi aynı parseli hissedar olarak alıyorlarsa menfaat çatışması olmayacağından kayyım tayinine gerek yoktur.

4.2.Taksimin Şartları

- Paylaşılan taşınmaz malların değerlerinin eşit olması şart değildir. Arada fark varsa bu farkın bedeli ödenerek denklik sağlanır.
- Fark için ödenen bedelin peşin ödenmesi şart değildir. Peşin ödenmediğinde kanuni ipotek uygulanabilir.
- Taşınmaz sayısı paydaş sayısına denk gelmiyor veya hissedarlar arasında anlaşma sağlanamıyorsa bir taşınmaz mal parçalara ayrılarak paylaşım yapılır.
- Ayrı il ve ilçelerde bulunan taşınmaz malların paylaşımı için ise taşınmaz malların bulunduğu herhangi bir tapu sicil müdürlüğüne başvurarak işlem yaptırılabilir.

4.3. İstenen Belgeler

- Taksime konu olacak taşınmazların varsa tapu senetleri, yoksa taşınmazların ada parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı,
- Taksim konusu taşınmazların ortak maliklerinin veya yetkili temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları,
- Ortak maliklerin ikişer adet 6×4 cm büyüklüğünde son altı ay içinde çekilmiş vesikalık fotoğrafı,
- Akitte taraflardan biri veya ikisi vekille temsil edilecek ise temsile ilişkin belge,
- Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge,
- Müşterek mülkiyete dönüşmemiş veya mirasçılar adına kayıtlı taşınmazların noterce düzenlenmiş taksim sözleşmesi gereğince, tescili istenebilir. Tescil yoksa tescil için gerekli mahkeme kararı,
- Müşterek mülkiyet olarak kayıtlı taşınmazları taksim işleminde ise kadastro müdürlüğünce düzenlenecek değişiklik beyannamesi ve tüm maliklerin, yetkili vekillerin katılımıyla düzenlenen resmî senet suretleri gereklidir.

4.4. Taksim Resmî Senedinin Yazımı

BİR TARAFTAN : Osman GÜRDAL (Vergi Nu:….) ve Faik GÜRDAL (Vergi Nu:….) bizzat, Ümmühan GÜRDAL (Vergi Nu:….) bilvekale

DİĞER TARAFTAN : ….

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, ...Köyü/Mahallesi .....ada, ...parsel numaralı 500 m^2 yüz ölçümündeki "arsa" vasıflı taşınmaz mal ile ....Köyü/Mahallesi .....ada, ...parsel numaralı 490 m^2 yüz ölçümündeki "kagir ev ve arsası" vasıflı taşınmaz mal, ...Köyü/Mahallesi .....ada, ...parsel numaralı 900 m^2 yüz ölçümündeki "bağ ve ev" vasıflı taşınmaz mal, ...Köyü/Mahallesi .....ada, ...parsel numaralı 41.115 m^2 yüz ölçümündeki "tarla" vasıflı taşınmaz malların 1/2 hissesi Ömer evlatları Osman GÜRDAL, 3/12 hissesi Faik GÜRDAL, 1/12' şer hissesi Ümmühan GÜRDAL, Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL adına kayıtlı iken; bu kez, bunlardan

Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL'ın müştereken Ceyhan Noterliğinden vermiş oldukları 19.9.1995 tarih ve 4357 sayılı vekaletnameleri ile Ömer kızı Ümmühan GÜRDAL'ı vekil tayin ettiklerinden, Ümmühan GÜRDAL kendisi adına bizzat ve müvekkilleri adına vekaleten, Osman GÜRDAL ve Faik GÜRDAL ise bizzat işleme katılarak aralarında yapmış oldukları rızai taksim neticesinde ....Köyü/Mahallesi .....ada, ...parsel numaralı 500 m^2 yüz ölçümündeki "arsa" vasıflı taşınmaz mal Osman GÜRDAL'a, ...Köyü/Mahallesi .....ada, ...parsel numaralı 490 m^2 yüz ölçümündeki "kagir ev ve arsası" vasıflı taşınmaz mal Faik GÜRDAL'a, ...Köyü/Mahallesi .....ada, ...parsel numaralı 900 m^2 yüz ölçümündeki "bağ ve ev" vasıflı taşınmaz mal Ümmühan GÜRDAL'a, ...Köyü/Mahallesi .....ada, ...parsel numaralı 41.115 m^2 yüz ölçümündeki "tarla" vasıflı taşınmaz mal ise ½ şer hisselerle Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL'a isabet edecek şekilde taksim ettiklerini ve bu taksim akdinin tapuya tescilini talep ettiklerini ifade ve beyandan sonra; taraflar devamla, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre taraflarca bildirilen bu değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.....

4.5. Tapuya Tescili

			05.07.3254		
Ömer GÜRDAL:Baki oğlu	Tam	Tapulama	10.10.1981		
			02.03.2000	**876**	
Osman GÜRDAL:Ömer oğlu	1/2	İntikal	05.07.1999		3254
Faik GÜRDAL: Ömer oğlu	3/12	İntikal	05.07.1999		3254
Ümmühan GÜRDAL: Ömer kızı	1/12	İntikal	05.07.1999		3254
Baki GÜRDAL:Ömer oğlu	1/12	İntikal	05.07.1999		3254
Memduh GÜRDAL:Ömer oğlu	1/12	İntikal	05.07.1999		3254
Osman GÜRDAL: Ömer oğlu	**Tam**	**Taksim**	**02.03.2000**	**876**	

4.6. Tapu Senedinin Yazımı

İş bu taşınmaz malın 1/2 hissesi Ömer oğlu Osman GÜRDAL, 3/12 hissesi Faik GÜRDAL, 1/12'şer hissesi Ümmühan GÜRDAL, Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL adına kayıtlı iken; hissedarlar arasında yapılan taksim akdinin tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

4.7. İşlemin Mali Yönü

Harçlar Kanunu'na göre;

- Taşınmaz malların genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 9 oranında tapu harcı,
- Paylı mülkiyete konu olan taşınmaz malların ifrazen veya hükmen pay sahipleri arasında ilgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 3.6 oranında tapu harcı kesilir.
- Taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ilişiği kestirilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

4.8. Taksim Resmî Senedi Örnekleri

Taksimle ilgili resmî senet örnekleri aşağıda verilen örnekler gibi olabilir.

4.8.1. Çok Sayıda Parselin Taksimi

BİR TARAFTAN....: Servi ERTUĞRUL : Besni (Vergi Nu:.....)
Ayşe ÖZCAN : Besni (Vergi Nu:.....)
Haci YETİŞGİN : Besni (Vergi Nu:.....)
Saniye ARICAK : Besni (Vergi Nu:.....)
Refika UYSAL : Besni (Vergi Nu:.....)
Asiye ÖZKOL : Besni (Vergi Nu:.....)
DİĞER TARAFTAN: İmam Hüseyin YETİŞGİN:Besni (V.Nu:.....)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Her türlü nitelikleri bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında yazılı Şambayat Köyü'nün muhtelif mevkilerinde kain ve tapu sicilindeki 4, 14, 37, 124, 1164, 1169 ve 2068 numaralı parsellerin tamamları ve aynı köy 35 numaralı parselin ¼ hissesi ile Doğankaya Köyü' nün muhtelif mevkilerinde kain ve tapu sicilinin 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 95, 103, 247, 248, 251, 255, 322, 323, 454 ve 599 numaralı parsellerin tamamları ile aynı köy 135 numaralı parselin 1/5 hissesi ve aynı köy 475 numaralı parselin 122/128 hissesi ve aynı köy 488 numaralı parselin 2799/13440 hissesi ve aynı köy 561 ve 618 numaralı parsellerin de 822/1344'er hisseleri eşit oranlarda Şıh Hasan evlatları; Servi ERTUĞRUL ve İmam Hüseyin YETİŞGİN ve Ayşe ÖZCAN ve Haci YETİŞGİN ve Saniye ARICAK ve Refika UYSAL ile Asiye YETİŞGİN adlarına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen maliklerden Asiye YETİŞGİN (evlenmekle soyadı ÖZKOL olmuştur) kendi adına asaleten ve Refika UYSAL adına Ankara I. Noterliğince tanzim edilmiş 07.04.2000 tarih ve 6837 sayılı vekaletname gereğince vekaleten, diğer malikler bizzat aralarında hiçbir bedel farkı gözetmeksizin yapmış oldukları rızai taksim neticesinde; Şambayat 4, 35, 1161 ve 2068 numaralı parseller ile Doğankaya Köyü 322, 323, 488, 561 ve 618 numaralı parsellerdeki hisselerinin tamamları İmam Hüseyin YETİŞGİN'e, Şambayat 1169 parsel ile Doğankaya 103, 135 ve 475 numaralı parsellerdeki hisselerinin tamamı Ayşe ÖZCAN'a ve Doğankaya Köyü; 247, 248 ve 251 numaralı parsellerdeki hisselerinin tamamı Haci YETİŞGİN'e ve Şambayat Köyü; 14 numaralı parsel ile Doğankaya Köyü; 255 numaralı parsellerin

tamamlarının Refika UYSAL'a ve Şambayat Köyü 37 numaralı parsel ile Doğankaya Köyü 454 numaralı parsellerin tamamlarının Asiye ÖZKOL'a ve Şambayat Köyü 124 numaralı parselin tamamını 4 hisse itibar ederek bundan 2/4 hissesinin Haci YETİŞGİN'e ve ¼ hissesinin Servi ERTUĞRUL'a ve ¼ hissesinin de Saniye ARICAK'lara isabet ettiğini, keza Doğankaya Köyü; 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 95 ve 599 numaralı parsellerin de tamamları eşit hisselerle Saniye ARICAK ile Servi ERTUĞRUL'lara isabet ettiğini; bu şekilde tescilini istediklerini, bildirilen değerlerin emlak vergisi beyan değerlerine uygulanacak yeniden değerleme oranlarından düşük olmadığını, düşük olması hâlinde aradaki farkın Vergi Usul Kanununa göre cezalı olarak tahsil edileceğini ve ödenmemiş emlak vergilerinden devredenler ve devralanların sorumlu olduklarını bildiklerini taraflar karşılıklı ifade ve beyan ettiler.

Tanıkların Beyanı.....: İşbu resmî senet metninin okur yazar olmayan .....'ya görevli memur tarafından huzurumuzda okunduğuna ve resmî senetteki parmak izlerinin kendisi tarafından biz tanıklar, görevli memur ve müdür huzurunda (sol eli olmadığı için sağ el başparmak izi olarak) basıldığına tanıklık ederiz.

TANIK TANIK

4.8.2. İfrazen Taksim ve Yola Terk Resmî Senedi

BİR TARAFTAN……: Ahmet Onur çocukları Ukiye ASLAN (Vergi Nu:....) ve Hıdır AYDIN (Vergi Nu:....) bizzat, Orhan ASLAN (Vergi Nu:....) bilvekale

DİĞER TARAFTAN...:...

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, İnönü Mahallesi 319 ada, 10 parsel sayılı, 490 m^2 yüz ölçümündeki arsanın 1/2 hissesi Ramazan oğlu Hıdır AYDIN, 4/32 hissesi Emine ŞAHİN, 3/32'şer hisseleri Mehmet ŞAHİN, Makbule SAĞMAL, Şengül ÇAYLAN ve Ukiye ASLAN adlarına kayıtlı iken; bu kez, bunlardan Mehmet ŞAHİN ve Emine ŞAHİN'in müştereken Karasu Noterliğinden vermiş oldukları 19.9.1995 tarih ve 4357 sayılı vekaletnameleri ile Songül ÇAYLAN'ın Aksaray Noterliğinden vermiş olduğu 22.9.1995 tarih ve 0676 sayılı vekaletnamesi ile Abdullah oğlu Orhan ASLAN' ı vekil tayin ettiklerinden Orhan ASLAN bilvekale, Ukiye ASLAN ve Hıdır AYDIN da bizzat işleme katılarak Kartal Belediyesinin 17.10.1995 tarih ve 4663 sayılı encümen kararı gereğince ekli beyannamesinde görüldüğü üzere bu taşınmazın A,B,C olarak üç parçaya ifrazından sonra aralarında yapmış oldukları rızai tefrik ve taksim neticesinde, (A) harfiyle gösterilen 146 m^2 miktarlı kısımda hisseleri nispetinde Emine ŞAHİN, Mehmet ŞAHİN, Makbule SAĞMAL, Songül ÇAYLAN ve Ukiye ASLAN adlarına, (B) harfiyle gösterilen 146 m^2 miktarındaki kısım da müstakilen Hıdır AYDIN adına olmak üzere taksim ettiklerini ve yine C harfiyle gösterilen 198 m^2 miktarındaki kısmı imar yolu olduğundan bedelsiz olarak Kartal Belediyesi lehine sicilden terkini ile ifrazen taksimin tescilini talep ettiklerini ifade ve beyandan sonra; taraflar devamla, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre taraflarca bildirilen bu değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile

birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.

4.8.3. Farklı İlçelerdeki Taşınmazların İntikal ve Rızai Taksim Resmî Senedi

BİR TARAFTAN…….: Mustafa Faruk DEMİRMAN : Fethi oğlu (Vergi Nu: ...)
DİĞER TARAFTAN..: Bülent Fatih DEMİRMAN : Fethi oğlu (Vergi Nu:....),
Haluk DEMİRMAN : Fethi oğlu (Vergi Nu:....)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Barbaros Mahallesinde 2640 ada 1 parseli teşkil eden 453 m^2 miktarındaki bağ üzerine inşa edilmekte olan Kagir apartmanın 2. kat 6 numaralı meskeni ile bunun kat irtifakına ayrılan 121/1350 arsa payının tamamı mustakilen Kamile Türkan Demirman, aynı yer 2. kat 5 numaralı mesken ile bunun kat irtifakına ayrılan 121/1350 arsa payı verasette iştirakli olarak Kamile Türkan Demirman, Haluk Demirman, Mustafa Faruk Demirman ve Bülent Fatih Demirman adlarına, Altındağ 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü yetki alanında bulunan Siteler 2748 ada 7 parseli teşkil eden 332 m^2 miktarındaki arsa üzerine inşa edilmekte olan kagir apartmanın 3. Kat 5 numaralı mesken ile bunun kart irtifakına ayrılan 18/332 arsa payının tamamı müstakilen, aynı yer zemin kat 17 numaralı asma katlı depolu dükkanın kat irtifakına ayrılan 22/332 arsa payının 1/4 hissesi Kamile Türkan Demirman adına kayıtlı iken; bu kez, Kamile Türkan Demirman'ın 16/10/1994 tarihinde vefat ettiği geriye mirasçı olarak Haluk Demirman, Mustafa Faruk Demirman ve Bülent Fatih Demirman'ı bıraktığı Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 27.10.1994 tarih 1994/1074-1029 esas-karar sayılı veraset belgesinden anlaşılmakla mirasçılar adlarına verasette iştirakli olarak intikalen tescilini müteakip, iştirakçiler bizzat hareketle işbu taşınmazlardan Altındağ 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü yetki alanında bulunan Siteler Mahallesi 2748 ada 7 parseldeki zemin kat 17 numaralı asma katlı depolu dükkân ile bunun kat irtifakına ayrılan 22/332 arsa payının ¼ hissesini intikaldeki gibi bırakıp malikler aralarında yapmış oldukları rıza-i taksim gereğince; işbu taşınmazlardan 1.350 TL (binüçyüzelli) TL rayiç bedelli Barboros Mahallesi 2640 ada 1 parseli teşkil eden 453 m^2 miktarındaki "Bağ" üzerine inşa edilmekte olan kargir apartmanın 2. kat 5 numaralı meskeni ile bunun kat irtifakına ayrılan 121/1350 arsa payının tamamını Mustafa Faruk Demirman'a, aynı yer 2. kat 6 numaralı mesken ile bunun kat irtifakına ayrılan 121/1350 arsa payının tamamının Bülent Fatih Demirman'a 1.700 TL'sı rayiç bedelli Altındağ 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü yetki alanında bulunan Siteler Mahallesi 2748 ada 7 parseli teşkil eden 332 m^2 miktarındaki arsa üzerine inşa edilmekte olan kagir apartmanın 3. Kat 5 numaralı meskeni ile bunun kat irtifakına ayrılan 18/332 arsa payının tamamı Haluk Demirman'a isabet ettiğinden adlarına taksimen tescili talep ettiklerini,

AÇIKLAMA: Farklı ilçelerde bulunan taşınmaz malların taksim, trampa ve müşterek ipotek işlemlerinde ilgililer taşınmazlarının bulunduğu ilçelerden herhangi birindeki tapu sicil müdürlüğüne başvurarak işlemlerini yaptırabilirler.

İstemde bulunulan müdürlük diğer taşınmazların bulunduğu ilçelerdeki tapu sicil müdürlüklerine yazarak kayıt örneği ve işlem için yetki ister. Yetki verilirse işlemi sonuçlandırır ve belge örneklerini yetki istediği müdürlüklere, orada da tescil yapılması için

bir yazı ekinde gönderir. Bu belgeleri alan müdürlükler hemen yevmiye ye kaydederek yetki verirken beyanlar sütununa yazdığı belirtmeyi terkin eder ve aynı yevmiye ile gerekli tescili yapar.

Yetki veren müdürlük yetki verdikten sonra beyanlar sütununa belirtme yapar, bu belirtme yapıldıktan sonra belirtme terkin edilmeden başka bir işlem yapılması mümkün değildir.

UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İstenen belgeleri kontrol ediniz.	➢ Taksim (paylaşım) için gerekli belgeleri temin ediniz (bk.4.3).
➢ Kısıtlamalarla ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamalarla ilgili açıklamaların kontrolünü yapınız.
➢ Harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.	➢ "İşlemin Mali Yönü" konusunda anlatılan bilgilerden yararlanınız (bk. 4.7).
➢ Taksim listesi gereğince resmî senedi hazırlayınız.	➢ Taksimin hangi şekilde yapıldığına bakınız.
➢ Yapılan işlemi kontrol ediniz.	➢ İçeriğinin kontrolünü yapınız.
➢ Tapu senedi hazırlayınız.	➢ Eklenecek şerhlere dikkat ediniz.
➢ Bilgi formu hazırlayınız.	➢ Bilgilerin eksiksiz ve doğru olmasına dikkat ediniz.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiriniz.	➢ Tüm işlemlerinizin kontrolünü yapınız.

İnci Hanım ve dört kardeşine ailesinden bir yazlık, 2 dönüm (2000 m^2) zeytinlik, 400 m^2 bahçe içerisinde 150 m^2 kullanım amaçlı iki katlı ev kalmıştır.

Ailedeki kişiler aralarında anlaşmışlardır. Aralarındaki uzlaşmayı kendinize göre tasarlayıp önerileri göz önünde bulundurarak işlem basamaklarını uygulayınız.

NOT: Resmî senet, harç tahakkuk fişi ve tapu kütüğü sayfası modül sonunda boş olarak verilmiştir. Modülle ilgili uygulamalarınızı bu belgeler üzerinde yapabilirsiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	**Evet**	**Hayır**
1	İstenen belgeleri kontrol ettiniz mi?		
2	Kısıtlamalarla ilgili bilgi verdiniz mi?		
3	Harç tahakkuk fişini düzenlediniz mi?		
4	Taksim listesi gereğince resmî senedi hazırladınız mı?		
5	Yapılan işlemi kontrol ettiniz mi?		
6	Tapu senedi hazırladınız mı?		
7	Bilgi formu hazırladınız mı?		
8	Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. Tapuda kayıtlı taşınmaz mallardaki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla her hissedara en azından bir mal düşecek şekilde paylaşılması işlemine taksim denir.

2. Taşınmaz sayısı paydaş sayısına denk değil veya hissedarlar arasında anlaşma sağlanamıyorsa bir taşınmaz mal parçalara ayrılamaz.

3. Paylaşılan taşınmaz malların değerlerinin eşit olması şart değildir. Arada fark varsa bu farkın bedeli ödenerek denklik sağlanır.

4. Ayrı il ve ilçelerde bulunan taşınmaz malların paylaşımı taşınmaz malların bulunduğu tapu sicil müdürlüğünde yapılamaz.

5. Fark için ödenen bedelin peşin ödenmesi şart değildir. Peşin ödenmediğinde kanuni ipotek uygulanabilir.

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

6. Müşterek mülkiyet olarak kayıtlı taşınmazların taksim işleminde, …… …… düzenlenecek değişiklik beyannamesi gerekir.

7. Müşterek mülkiyete dönüşmemiş veya mirasçılar adına kayıtlı taşınmazların noterce düzenlenmiş ……. ……. gereğince tescili istenebilir.

8. Akitte taraflardan biri veya ikisi vekille …….. edilecek ise temsile ilişkin belge istenir.

9. Küçük veya kısıtlı ile veli veya vasi aynı parseli hissedar olarak alıyorlarsa menfaat çatışması olmayacağından …… tayinine gerek yoktur.

10. Taksime katılanlar arasında küçük veya kısıtlı varsa bunların …….. veli veya vasileri takip eder.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise "Modül Değerlendirme"ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyetleri ile ilgili bir klasör oluşturunuz.

Kenan Bey'in ölümünden sonra beldesinde 20 dönüm (20000 m²) arazisi kalmıştır. Kenan Bey mirasının yarısını bir hayır kurumuna bağışlamıştır.

Kalan 10 dönümlük (10000 m²) arazi iki kardeş arasında paylaşılacaktır. Kardeşlerden birinin eve ihtiyacı vardır. Kendi hissesiyle takas yoluyla ev sahibi olacaktır.

Aşağıdaki önerileri dikkate alarak işlem basamaklarına göre gerekli evrakları hazırlayarak klasörünüzü oluşturunuz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Hangi işlemlerin yapılacağını belirleyiniz.	➢ İşlemlerin koşullarını kontrol ediniz.
➢ Belgeleri kontrol ediniz.	➢ Gerekli belgeleri temin ediniz.
➢ İşlemlerdeki kısıtlamaları tespit ediniz.	➢ Kısıtlamaların kontrolünü yapınız.
➢ İşlemler için bilgi formu hazırlayınız.	➢ Bilgilerin eksiksiz ve doğru olmasına dikkat ediniz.
➢ İşlemlerle ilgili resmî senetleri düzenleyiniz.	➢ İşlemin çeşidine ve içeriğine dikkat ediniz.
➢ İşlemlere ait harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.	➢ İşlemlerin mali yönlerini inceleyerek hesaplayınız.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiriniz.	➢ Tüm işlemlerinizin kontrolünü yapınız.

DEĞERLENDİRME ÖLÇEĞİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	**Evet**	**Hayır**
1	Hangi işlemlerin yapılacağını belirlediniz mi?		
2	Belgeleri kontrol ettiniz mi?		
3	İşlemlerdeki kısıtlamaları tespit ettiniz mi?		
4	İşlemler için bilgi formu hazırladınız mı?		
5	İşlemlerle ilgili resmî senetleri düzenlediniz mi?		
6	İşlemlere ait harç tahakkuk fişini düzenlediniz mi?		
7	Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettirdiniz mi?		

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Sendikaların tapu işlemleri için alınacak yetki belgesinin …….. alınması gerekmektedir.

2. Satış işleminde taraflardan biri kör, sağır veya dilsiz ise işlemin iki …….. huzurunda yapılması gerekir.

3. 19 yaşından gün almamış küçükler anne ve babasının …… altında sayıldıklarından bu küçükler adına yapılacak tapu işlemlerinin anne ve babaları tarafından birlikte yapılması gerekir.

4. Borçlar Kanunu'na göre müvekkilin vekile vekaleti bir başkasına …… (tevkil) yetkisi verilebilir.

5. Takyitli satışlarda mutlaka tapu kütüğü üzerindeki ……. resmî senede yazılması ve tarafların imzası gerekir.

6. Birden çok bağımsız bölüm tek kişiye ait ise, tüm bağımsız bölümlerden …… ……. söz edilmesi şart değildir.

7. Medeni Kanunu'na göre bir sene ve daha uzun süreli özgürlüğü bağlayan bir cezaya (hapis veya ağır hapis veya idam) cezasına mahkum edilmiş her reşit kimse için ……. atanması gerekir.

8. Çalışma alanlarında kadastroya başlandıktan sonra her türlü akit ve tescil işlemleri taşınmaz malların o andaki kadastro tespit durumu kadastro müdüründen sorularak alınacak cevaba göre ……. …… müdürlükleri tarafından yapılır.

9. Vefa hakkının kurulması için kural olarak …… sözleşme düzenlenmesi gerekir.

10. Yazı ile anlaşılması mümkün olmayan sağır ve dilsizler için iki tanık yanında işaret dilinden anlayan bir ……. …… bulundurulması zorunludur.

11. Vefa hakkı satışla birlikte tesis ediliyorsa satış resmî senedi içine vefa hakkının da yazılması suretiyle …… mümkündür.

12. Maliye Hazinesi adına alım satım işlemlerinde görevlilerin ya da onların resmî bir yazı ile görevlendireceği memurların …….. ……. imzalaması gerekir.

13. Bir bedel veya başka bir karşılık almaksızın bir malın mülkiyetinin bir başkasına devredilmesi işlemine ……..denir.

14. Bir malın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığı bir başkasına devredilme işlemine …….denir.

15. Bağışlanan taşınmaz malın beyan edilen değeri üzerinden binde 54 oranında …… ……..., bağışı kabul edenden tahsil edilir.

16. Satış işleminin tapu siciline tescili için, Harçlar Kanunu'na göre ve Vergi Usul Kanunu'na göre satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı, …….. …….oranında harç tahsil edilir.

17. Taşınır veya taşınmaz bir malın başka bir malla değiştirilmesi işlemine …… denir.

18. Taksim işleminde taşınmaz malların genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan değerinden, …… ……. oranında tapu harcı alınır.

19. Taşınmaz malların, trampa yolu ile devir ve iktisabında taşınmaz malların genel beyan döneminde beyan edilen değerinden az olmamak üzere her iki taraftan ayrı ayrı, …….. ……. oranında tapu harcı tahsil edilir.

20. Tapuda müşterek veya iştirak hâlinde kayıtlı taşınmaz mallardaki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla her hissedara en azından bir mal düşecek şekilde paylaşılması işlemine ……. denir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen **RESMİ SENET**	**Y.Tarihi :** **Y.Numarası :**

.....Tapu Sicil Müdürü .....

.....(1) huzurunda

FOTOĞRAF

(2).....

incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde bulundukları anlaşılan ve kendilerine tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN : .....

.....

DİĞER TARAFTAN : .....

.....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer ayni hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Taraflar, bu ..... akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra Bindokuzyüz ..... yılı ..... ayının ..... ıncı ..... günü saat ..... de ..... da hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

Tapu Sicil Müdürü	Resmi Senedi Düzenleyen Görevli Memur	Taraf	Taraf

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası Ambar Stok No : 139

Mıntıkası	Mahallesi veya Köyü	Sokak veya Mevkii	Tapu Kaydı ve Plândaki						
			Tarihi	Sıra No.	Kütük Sayfa No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Eklentisi

Emlak Vergisi		Bedeli	Yüzölçümü			Niteliği (Kat mülkiyetinde bağımsız bölüm numarası yazılacaktır.)	Payı (Kat mülkiyetinde arsa payı yazılacak)
Hesap No.	Kayıtlı Değeri		H	M^2	Dm^2		

SINIRI	

AKİTTEN ÖNCE	Sıra No.	Beyanlar - Şerhler - Hak ve Mükellefiyetler	Rehnin			
			Çeşidi	Derecesi	Miktar TL.	Alacaklısı

Taraf ve Tanıkların		Adı, Soyadı	Baba Adı	Ana Adı	Doğum		Nüfusa Kayıtlı Olduğu			Hane Kütük Sıra No.	Kimlik Cüzdan	
					Yeri	Tarihi	İli	İlçesi	Köy veya Mahallesi		Tarihi	No.su
	Kimlikleri											
	Adresi											

Vergi ve Harçlar			Tapu siciline tescil ve münakalesi yapıldı.	Tapu Senedini _____ aldım. İpotek Belgesini
Lira	Kr.	Çeşidi		
.....	.....	Damga Vergisi	/ /19	/ /19
.....	.....	Harç	.....	.....

1-Yetki ile yapılan işlemler ile daire dışı akitlerde doldurulacaktır.
2-Tapu kanunun 2421 Sayılı Kanunla değişik 26 ıncı maddesinin 3 üncü fıkrası gereğince akitte tanık bulundurulması zorunlu olan hallerde tanıkların engel hallerinin bulunmadığını belirtecek ad ve soyadları bu sütuna yazılacaktır.
3-Akitten önce sütuna yazılacak bilgi taraflara imzalatılacaktır.
4-Aktin dairedemi yoksa daire dışında mı alındığı açıklanacaktır.
5-Yetmeyen sütunlar için müteakip resmi senetle devam edilecek ve devamı olduğu belirtilecektir.
6-Taraflar ile akitte bulundurulmuş ise tanıkların ad ve soyadları imzaları üzerine yazılacaktır.

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI

TAHAKKUK FİŞİ

CİLT NO. : .....

SIRA NO. : 35

..... İLİ DEFTERDARLIĞI

..... VERGİ DAİRESİ

VERGİ KİMLİK NO. : .....

SOYADI (UNVANI) : .....

ADI : .....

ADRES : .....

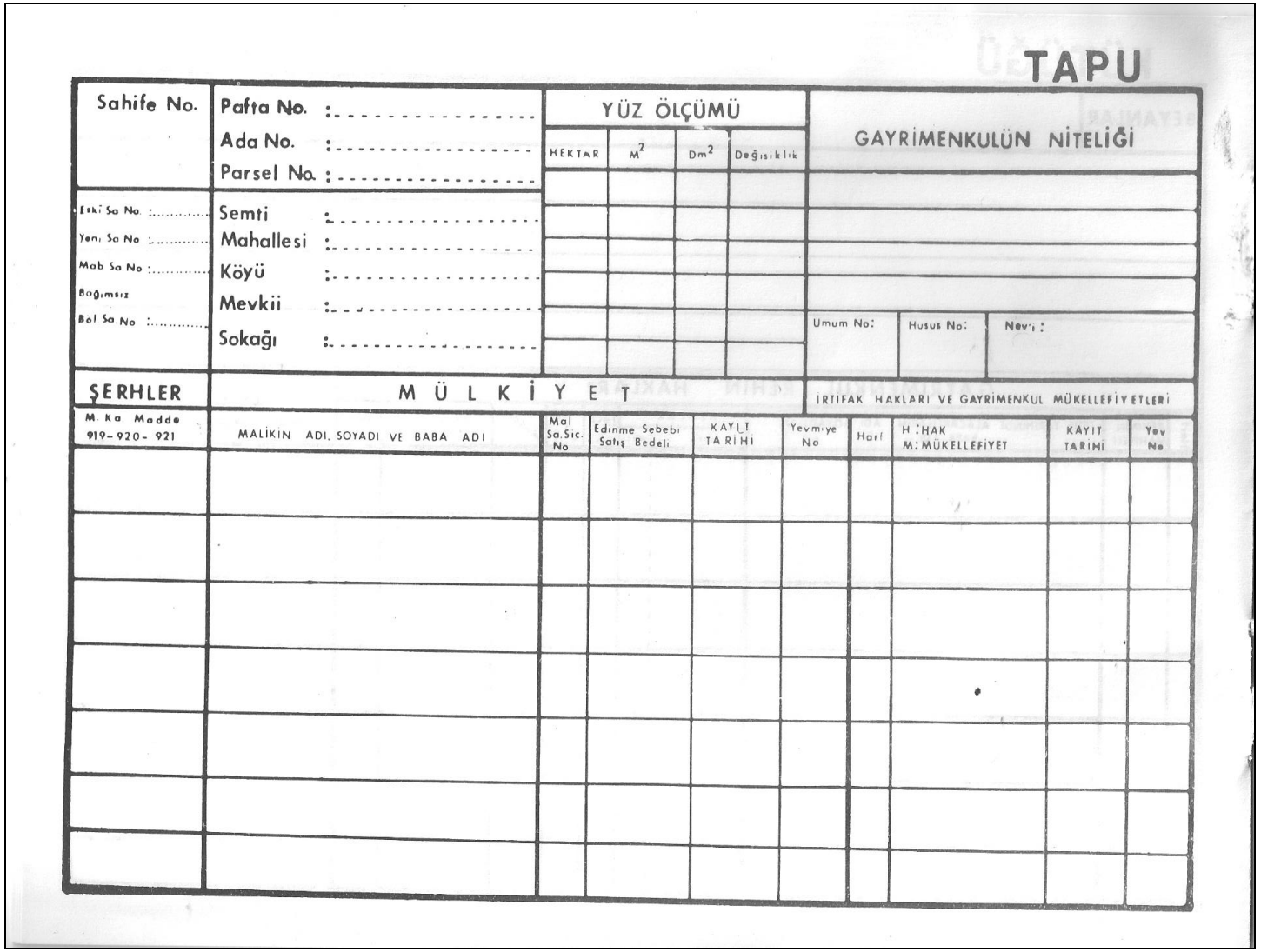
Beyanname İse Kabul Tarihi	Vergilendirme Dönemi	Düzenlenme Tarihi

VERGİNİN		MATRAH		ORAN	TAHAKKUK EDEN		MAHSUP EDİLEN		ÖDENECEK OLAN		VADESİ
KODU	ADI	(YTL)	(Ykr)		(YTL)	(Ykr)	(YTL)	(Ykr)	(YTL)	(Ykr)	

Düzenleyen (İMZA)

NOTLAR : .....

Örnek No. : 2507 - g D.M.O. Basım Müessesesi - 2005



TAPU

Sahife No.	Pafta No. :	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ
	Ada No. :	HEKTAR	M^2	Dm^2	Değişiklik	
	Parsel No. :					
Eski Sa No. :	Semti :					
Yeni Sa No :	Mahallesi :					
Mab Sa No :	Köyü :					
Bağımsız Böl Sa No :	Mevkii :					
	Sokağı :					Umum No: / Husus No: / Nevi :

ŞERHLER	MÜLKİYET						İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ		
M. Ka Madde 919-920-921	MALİKİN ADI, SOYADI VE BABA ADI	Mal Sa.Sic. No	Edinme Sebebi Satış Bedeli	KAYIT TARİHİ	Yevmiye No	Harf	H :HAK M: MÜKELLEFİYET	KAYIT TARİHİ	Yev No

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ -1'İN CEVAP ANAHTARI

1	**Doğru**
2	**Doğru**
3	**Yanlış**
4	**Doğru**
5	**Yanlış**
6	**ipotek**
7	**müdürlük**
8	**harç**
9	**ipka**
10	**defterdar**

ÖĞRENME FAALİYETİ -2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	**Doğru**
2	**Yanlış**
3	**Doğru**
4	**Doğru**
5	**Yanlış**
6	**bağış**
7	**intifa hakkının**
8	**taşınmazın devrine**
9	**tapu harcı**
10	**resmî senedine**

ÖĞRENME FAALİYETİ -3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	**Doğru**
2	**Yanlış**
3	**Doğru**
4	**Yanlış**
5	**Doğru**
6	taşınır
7	kamulaştırma
8	değişimi (takası)
9	trampada
10	kanuni ipotek

ÖĞRENME FAALİYETİ -4 'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	**Doğru**
2	**Yanlış**
3	**Doğru**
4	**Yanlış**
5	**Doğru**
6	**kadastro müdürlüğünce**
7	**taksim sözleşmesi**
8	**temsil**
9	**kayyım**
10	**işlemlerini**

MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

1	**valilikten**
2	**tanık**
3	**velayeti**
4	**devir**
5	**takyitlerin**
6	**resmî senette**
7	**vasi**
8	**tapu sicil**
9	**noterde**
10	**yeminli tercüman**
11	**tescili**
12	**resmî senedi**
13	**bağış**
14	**satış**
15	**tapu harcı**
16	**binde 15**
17	**trampa**
18	**binde 9**
19	**binde 15**
20	**taksim**

KAYNAKÇA

- ERKAN Hüseyin**, Kadastro Tekniği**, T.M.M.O.B. Harita Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2001.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü**, Hukuk ve Meslek Ders Notları,** Eğitim Dairesi Başkanlığı, 1999.
- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü**, Tapu Kadastro İşlemleri Rehberi**, 2008.